


大湾区建设施工图和任务书出炉 广州东部项目低价售罄

KINGSWICK

广佛周报2019年第25期 (2019.07.01-2019.07.07)

 经纬市场研究中心 2019年7月8日



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

大湾区建设施工图和任务书出炉 南海旧改推动三片区协同发展

摘要：广州新增租赁住房文件正式出台；佛山优化港澳青年在佛创业创新环境；南海区“腾云计划”推动制造业高质量发展；高明有轨电车示范线首期工程新进展。

广东省出台推进粤港澳大湾区建设实施意见和三年行动计划

5日，省委、省政府印发《中共广东省委 广东省人民政府关于贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉的实施意见》(简称《实施意见》)，同时，省推进粤港澳大湾区建设领导小组印发《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划(2018-2020年)》(简称《三年行动计划》)，形成了我省推进大湾区建设的施工图和任务书。

《实施意见》包括重大意义和总体要求、重点工作任务、保障措施等三个部分，主要着眼长远发展，对标大湾区到2035年的建设目标，对未来十多年我省要重点推进落实的大事要事进行谋划，突出战略性和协调性。

其中，明确我省推进大湾区建设按照“三步走”进行安排：第一步到2020年，大湾区建设打下坚实基础，构建起协调联动、运作高效的大湾区建设工作机制，在规则相互衔接和资源要素便捷有序流动等方面取得重大突破；第二步到2022年，大湾区基本形成活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架；第三步到2035年，大湾区全面建成宜居宜业宜游的国际一流湾区。

《三年行动计划》包括九个方面100条重点举措，主要是着眼中期安排，把近中期看得比较准的、可以加快实施的重点工作进行分工部署，进一步量化阶段性目标。

广东省粤港澳大湾区门户网 2019-7-5

经纬点评：今年2月18日，《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式公布，彰显粤港澳大湾区在全国经济社会发展中的重要战略地位。但如何落实纲要？这次广东发布落实粤港澳大湾区发展规划纲要实施意见，明确“施工图”，而三年行动计划，百条举措则助力湾区发展，两份文件为广东举全省之力推进粤港澳大湾区建设提供了重要行动指南。

广州新增租赁住房文件正式出台，住房租期不得超20年

7月1日下午，广州市住房和城乡建设局、规划和自然资源局联合印发《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》（简称《通知》）。内容包括适用范围、部门分工、经营方式、不动产登记、承租对象及价格、住房标准、竣工验收、登记备案、信息管理、合同期限及押金给付、宣传推广、生效期限等。

广州市新增租赁住房包括《国有建设用地使用权出让合同》约定的自持租赁住房、利用集体建设用地建设的租赁住房、经规划和自然资源部门批准新建或改造的租赁住房四种类型。

《通知》对租赁住房经营方式未做限制，房地产开发企业、村集体可以选择自主出租经营新增租赁住房，也可以选择与住房租赁企业合作出租经营。新增租赁住房的经营实行市场化运作，不限定承租主体和租金价格，但政府部门按市场价格团租用作公共租赁住房及其他政策性住房的除外。

在租赁期限和租金方面，《通知》明确：住房租赁合同期限不得超过20年。租金收取鼓励押一付一，押金最高不得超过月租金3倍，一次性收取租金的不宜超过一年。

为了解决产权纠纷，防范以租代售风险。其中包括：用于建设自持租赁住房的土地出让时，应在《国有建设用地使用权出让合同》中约定，地块所建自持租赁住房应当整体办理不动产登记。对于“自持租赁住房”，须载明“不得分割、销售、转让及拆分抵押。房地产开发企业发生合并重组、股权转让等特殊情形的，自持租赁住房应整体转让，转让后自持租赁住房性质不变”等。

广州住建局网站 2019-7-1

经纬点评：该文件在去年11月发布征询稿，现文件正式出台变动不大。新规出台，有助新增租赁住房市场健康平稳发展，有利住房租赁企业明确投资发展方向，其中对租赁行为进行规范，有利于刺激租赁消费。其中关于租赁期限和租金方面的规定，能有效防范企业“以租代售”，防范运营企业因资金链断裂的带来的纠纷风险，但同时也限制了运营企业快速回笼资金，更大地考验企业的运营能力，或能令房企拍地理性，不盲目竞高自持面积。

《佛山港澳青年创业孵化基地建设实施方案》印发

佛山市日前印发《佛山港澳青年创业孵化基地建设实施方案》（下称“《方案》”），加快佛山港澳青年创业孵化基地建设，拓展港澳青年就业创业空间，优化港澳青年在佛山创业创新环境。

《方案》提出，以佛山港澳青年创业孵化基地建设为抓手，形成功能完善、特色明显、成效突出的港澳青年创业创新支撑体系，吸引更多港澳青年到佛山创业创新、安居乐业。以“港澳+佛山”模式，参与粤港澳大湾区建设，把佛山打造成湾区内独具特色的产业赋能创业创新示范中心和带动粤港澳大湾区西岸经济发展的重要增长极。

根据《方案》，将按照“三步走”的安排，建设佛山港澳青年创业孵化基地，形成规模聚集效应，发挥示范带动作用。其中，打造“一基地两园区”格局，定位三龙湾高端创新集聚区，选址南海区三山新城、顺德区顺港城，以季华实验室等重大项目为载体，建设佛山港澳青年创业孵化基地分园并投入运营。

佛山市将采取多项重要举措，为更多港澳青年到佛山创业创新提供便利。落实符合条件的港澳居民可同等享受创业培训补贴、一次性创业资助、创业带动就业补贴、租金补贴、初创企业经营者素质提升培训等各项就业创业扶持政策。支持符合条件的港澳青年租住人才住房，按规定提供租房补贴。对具备购房能力及符合购房条件的港澳青年，支持其购买商品住房。对入驻创业基地中符合条件的港澳青年纳入公租房保障范畴等等。

佛山日报 2019-7-3

经纬点评：粤港澳大湾区发展规划纲要中，粤港澳合作更加深入广泛是目标之一，支持港澳青年在内地就业创业有利吸纳人才和创新发展，亦是港澳居民融入湾区生活的体现。该《方案》出炉，拓展港澳青年在佛山就业创业空间，优化港澳青年在佛山创业创新环境。打造“一基地两园区”格局，有利佛山形成更具竞争力创业创新生态链。

南海区“三旧”改造专项规划，推动三大片区协同发展

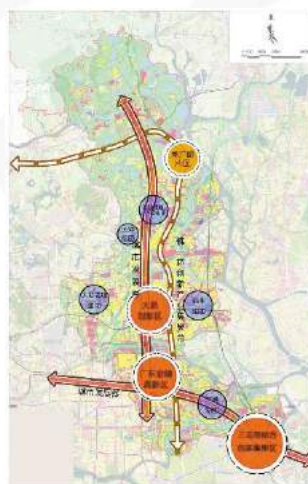
未来7年间，南海将对45205亩土地进行“三旧”改造，南海七大镇街都有区域被纳入改造范围！日前，《南海区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2019-2025）》（以下简称“专项规划”）正在征集公众意见。未来，南海将从城市发展、产业发展两方面为主要抓手，引领广佛同城，建设宜居宜商城市。

“专项规划”显示，本次南海发布的城市更新涉及东、中、西三大片区，南海将以城市更新为路径，加快推进三大片区城市结构的塑造和完善为重点，实现三大片区的协同发展。据了解，本次南海的城市更新主要包括三大片区：东部的“两脊一带三区一片五组团”、中部的“三城一轴两带多园区”以及西部的“两脊一带两城两区多点”。

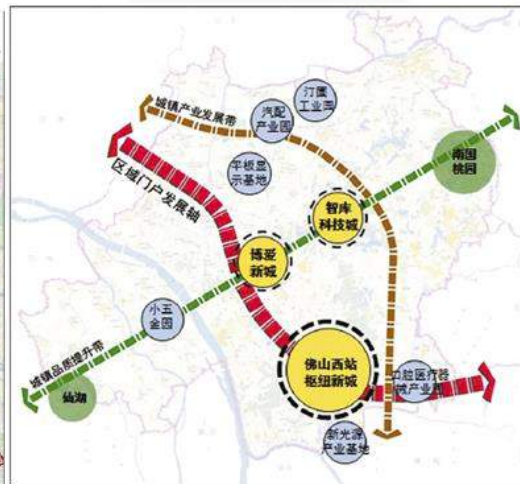
东部片区的广东金融高新区、三龙湾综合创新集聚区、大沥创新区等纳入城市更新重点区域。中部片区则将佛山西站枢纽新城、口腔医疗器械产业园等纳入城市更新重点区域。西部的城市重点更新区域则涵括了西樵听音湖片区、丹灶新城等纳入城市更新重点区域。

广州日报 2019-7-3

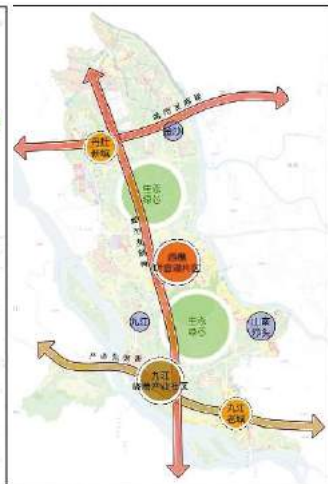
经纬点评：南海三旧改造涉及东中西三大片区七大镇街，改造规模约为45205亩。旧改对象包括旧厂房、旧村居、旧城镇等，改造后主导功能主要以工业、商服、公益和村居为主。按规划三片区协同发展，有助促进城市环境面貌和产业转型升级发展，有利进一步推进更高层次广佛同城化。



东部城市更新结构图



中部城市更新结构图



西部城市更新结构图

佛山南海区“腾云计划”，推动制造业高质量发展

日前，《佛山市南海区“腾云计划”发展行动纲要（2019—2021年）》（以下简称“纲要”）正式印发。纲要旨在以数字化为切入点，带动工业设计、工业生产、金融资本等产业要素有机融合，加强生产性服务业与制造业融合互动，推动南海制造业高质量发展。

根据纲要的主要任务，包括有推进工业互联网创新应用、提升工业设计水平和运用能力、释放金融科技活力、加强现代生产性服务业发展的载体建设、构建“腾云计划”技术支撑体系、完善“腾云计划”外部环境配套等八项。

在工业设计提升上，南海将打造一批具有较强竞争力的优势骨干企业，逐步壮大全区工业设计服务力量。同时鼓励南海区内企业、科研院校、行业协会、商会购买工业设计服务，打造原创产品，提升制造品质。

加强现代生产性服务业发展的载体建设上，南海将建设完善佛山南海电子信息产业园、广东省大数据产业园等产业园区，同时加快南海数创大厦建设。

政策激励上，南海将研究制定现代化生产性服务产业监管措施、产业信用体系和“腾云企业”认证体系，进一步完善对使用云服务的工业企业和生产性服务企业的扶持奖励。

广州日报 2019-7-3

经纬点评：佛山为制造业大市，在粤港澳大湾区建设等战略机遇中，正在由“佛山制造”向“佛山智造”不断迈进。

“腾云计划”将促进南海工业制造的自主创新，设计水平提升，互联网与工业制造创新应用，以及深化金融科技产业融合发展，有助推动南海制造业向高质量发展。

高明有轨电车示范线首期本月上线调试，预年底可运营

进入7月，高明有轨电车示范线首期工程进入最后的建设冲刺阶段。据悉，首期工程目前已完成全线轨道安装，预计本月氢能源有轨电车可上线调试。

这条全长约6.6公里的示范线工程首期，是全国首条氢能有轨电车示范线项目，南起沧江路与中山路交叉口，北止于西江新城智湖。示范线首期沿途设有沧江路站、跃华路站、怡乐路站、荷城站、文化中心站、明湖公园站、新江路站、体育中心站、阮涌站、智湖站10座车站，平均站间距约640米，其中荷城站将与未来的佛山地铁2号线延长线实现接驳换乘。

按照时间节点铺排，项目将预计今年7月中下旬开始通电，8月底完成土建工程。预计首列车辆将于7月到达现场上线调试。另外，项目根据国家相关规定试运行需持续3个月后才能进入初期运营阶段，即年底进入初期运营。

佛山日报 2019-7-2

经纬点评：高明区现代有轨电车示范线规划线路全长约17.4公里，呈南北走向，起点位于高明客运站，终点位于富湾科教园。该线路能有效将高明中心城区、西江新城以及富湾科教园区串联起来，对优化高明城市交通，改善人居品质，全面提升区域品牌和竞争力，打造现代高端一流的西江新城有十分重要作用。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

本周广佛土地市场较淡静 南海丹灶挂牌近2.5万方商住地

摘要：本周广佛无商住地成交，南海丹灶挂牌近2.5万方商住地。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广佛均无成交)



广佛土地成交情况

本周土地成交信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	折合成交 楼面价 (元/m ²)	竞得人
广州	本周无土地成交								
佛山	2019/7/3	南海	佛山市南海区桂城街道三山 科技创新产业园NH-A-12- 05-01-03号地块	工业	0.69	1359	0.06	359	佛山市伟邦 电子科技有限公司
	2019/7/5	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业 园A区西-11-1之二地块	工业	6.90	20.71	0.68	329	佛山博睿恩 精密科技有 限公司
	2019/7/5	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业 园A区西-10-1地块	工业	17.88	44.71	1.74	390	广东伊之密 精密注压科 技有限公司
	2019/7/8	禅城	佛山市禅城区禅港路西侧、 滨江路东侧	工业	6.78	13.56	0.66	488	佛山市科霸 新能源汽车 动力电池有 限责任公司

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



2.2 | 土地挂牌 | LAND LISTING

(本周广州无挂牌)



南海：翰林湖公园旁挂牌近2.5万m²商住地 6000元/m²起拍



<1>南海丹灶

地块编号：TD2019(NH)WG0013

交易时间：2019-8-5（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：2.48万m²

容积率：>1.0, 且≤2.0

建筑面积：4.96万m²

起始总价：29769万元

起始楼面价：6000元/m²

最高限价：75913万元

最高楼面价：15300元/m²

备注：

- 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2、本宗地的开发投资总额不低于人民币17366万元。开发投资总额包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资，但不包括出让地价款；
- 3、须建设公共社区用房、体育健身场地、垃圾收集站和公共厕所等配套设施；
- 4、整个地块建筑限高54米

佛山：高明更合挂牌近2.6万m²工业地 起拍价1297万元



<2>高明更合

地块编号：TD2019(GM)WG0020

交易时间：2019-8-7 (周三)

土地性质：工业用地

占地面积：2.58万m²

容积率：0.8≤FAR≤3.0

建筑面积：7.74万m²

起始总价：1297万元

起始楼面价：168元/m²

备注：

- ▲ 1、该地块拟发展涂料制造（行业代码2641），具体引进的项目按粤发改产业【2014】210号文要求执行，按照《企业投资项目核准和备案管理办法》的要求，投资者在竞得用地后三个月内需到我区有关部门申请办理项目备案手续；
- ▲ 2、承接地块开发建设的公司其资质及宗地发展的相关要求以《国有建设用地开发利用监管协议》为准；
- ▲ 3、约定动工时间为交地之日起6个月内，约定竣工时间为动工之日起2年内。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/7/15	白云	白云区太和镇AB2201024、 AB2201136地块	商服	10.03	≤1.6、 ≤1.0	11.8	12.71	10776
	2019/7/15	白云	白云区鹤龙街黄边村 AB2901027、AB2901067 地块	商服	1.47	≤4.6、 ≤2.2	3.47	2.95	8510
	2019/7/15	南沙	2019NJY-6 广州南沙新区 明珠湾起步区C2-24-07(1)、 C2-24-07(3)地块	商服	1.45	C2-24- 07(1)地 块容积率 ≤8.9; C2-24- 07(3)地 块容积率 ≤5.1	10.02	6.97	6957
	2019/7/19	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A19034号	住宅	13.37	≤3.0	40.1	40.1	10000

后页续

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/7/22	增城	增城区增江街陆村村 83002206A19037号	住宅	3.93	≤3.0	11.18	11.19	10010
	2019/7/22	增城	增城区荔城街庆丰村 83001220A19135号	住宅	2.78	≤2.6	7.23	10	13835
	2019/7/22	增城	石滩镇郑田村 83102200A19022号	住宅	10.63	≤3.0	31.9	35.16	11021
	2019/7/22	增城	增城区永宁街简村村 83101240A19072号	住宅	1.8	≤3.9	7	8.75	12500
	2019/7/29	黄埔	广州市黄埔区黄埔大道以南 鱼珠地段LG-YZ-01	商服	1.64	≤12.0	12.27	14.42	11759
	2019/7/29	增城	增城区朱村街横壆村 83003208A19017号	住宅	6.60	≤3.0	19.80	21.4	10807

后页续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/7/29	增城	增城区荔城街五一村黄牛田 83001205A19173号	住宅	2.22	≤2.5	4.44	6.07	13682
	2019/7/29	南沙	2019NJY-7 广州南沙新区 明珠湾起步区C2-21-03地 块	商服	1.14	≤11.3	12.94	8.54	6601
	2019/7/29	南沙	2019NJY-8 南沙区横沥镇 灵山岛尖C1-14-01、C1- 13-03地块	商住	4.02	C1-14- 01地块 ≤2.5; C1-13- 03地块 ≤1.5	7.76	9.63	12406
	2019/7/29	南沙	2019NJY-9 南沙区横沥镇 灵山岛尖C1-17-01、C1- 17-02、C1-17-03、C1- 16-03地块	商住	3.83	C1-17- 03地块 ≤3.7;C1- 16-03地 块≤1.5	7.05	8.55	11406
	2019/8/1	白云	白云区白云新城 AB2906056、AB2906010 地块	商服	3.17	≤4.5、 ≤3.5	5.81	7.15	12313

后页续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2019/7/9	高明	佛山市高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以北	商住	5.13	1.0≤FAR≤4.01	20.59	3.98	1935
	2019/7/10	禅城	佛山市禅城区佛开高速东侧、杏吉公路北侧	商住	2.24	FAR≤2.5	5.61	3.26	5813
	2019/7/10	高明	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	2.66	1.0≤FAR≤2.5	6.64	1.44	2160
	2019/7/24	三水	佛山市三水区云东海街道碧云路以北地块	工业	4.11	1.0≤FAR≤3.0	12.34	0.37	300
	2019/7/24	高明	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、和信路以南	工业	7.30	1.0≤FAR≤3.0	21.91	0.42	191
	2019/7/24	三水	佛山市三水区白坭镇临江智能装备区1号	工业	6.08	0.7≤FAR≤3.0	18.23	0.30	163
	2019/7/29	顺德	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-2地块	商住	7.65	1.0 < FAR≤2.0	15.31	9.43	6160
	2019/7/29	顺德	佛山市顺德区顺德区第一人民医院(新址)东侧、羊大路以南地块	商住	3.86	A区: 1.0 < FAR≤3.5 B区: 1.0 < FAR≤2.9	10.50	2.25	2140

后页续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2019/7/29	南海	佛山市南海区大沥镇水头工业区地段	商住	1.27	1.0 < FAR ≤ 2.5	2.79	2.65	9486
	2019/8/5	南海	佛山市南海区丹灶镇大金智地金智二路北侧地段地块	商住	2.48	1.0 < FAR ≤ 2.0	4.96	2.98	6000
	2019/8/7	高明	佛山市高明区更合镇合和大道以北、合源路以西	工业	2.58	0.8 ≤ FAR ≤ 3.0	7.74	0.13	168

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



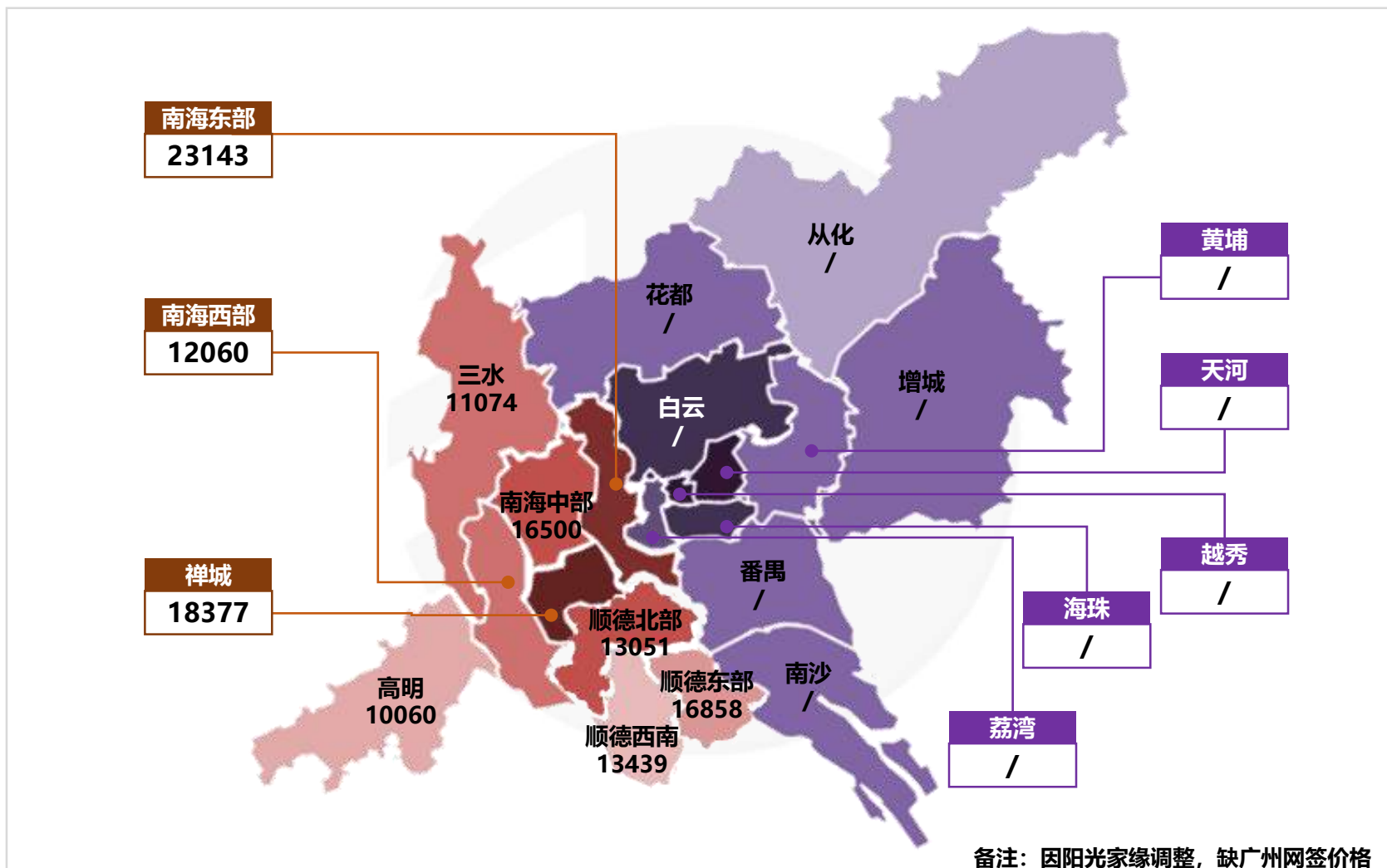
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州住宅网签量环跌55% 佛山本周交投淡静

摘要：广州住宅网签量下跌55%；周六增城、南沙三盘齐推，中森名苑低价售罄。佛山禅城南海缺席新增；五场推货集中在禅桂片区及三水区，总体去化不足四成。

本周广佛两地各区网签均价对比





3.1 | 广州住宅市场 |

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

本周住宅网签量环跌55% 中森名苑低价售罄

摘要：增城区一全新项目获新批预售；全市住宅网签量下跌55%。周六增城、南沙三盘齐推，中森名苑低价售罄。

住宅新批预售：本周住宅供应回落 增城一新项目获新批预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
花都	越秀兴城·臻悦府	B3栋	1	108	11761
	广州融创万达文化旅游城	2栋	1	224	23882
增城	方圆云山诗意	自编1#	1	116	11539
总计			3	448	47181

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

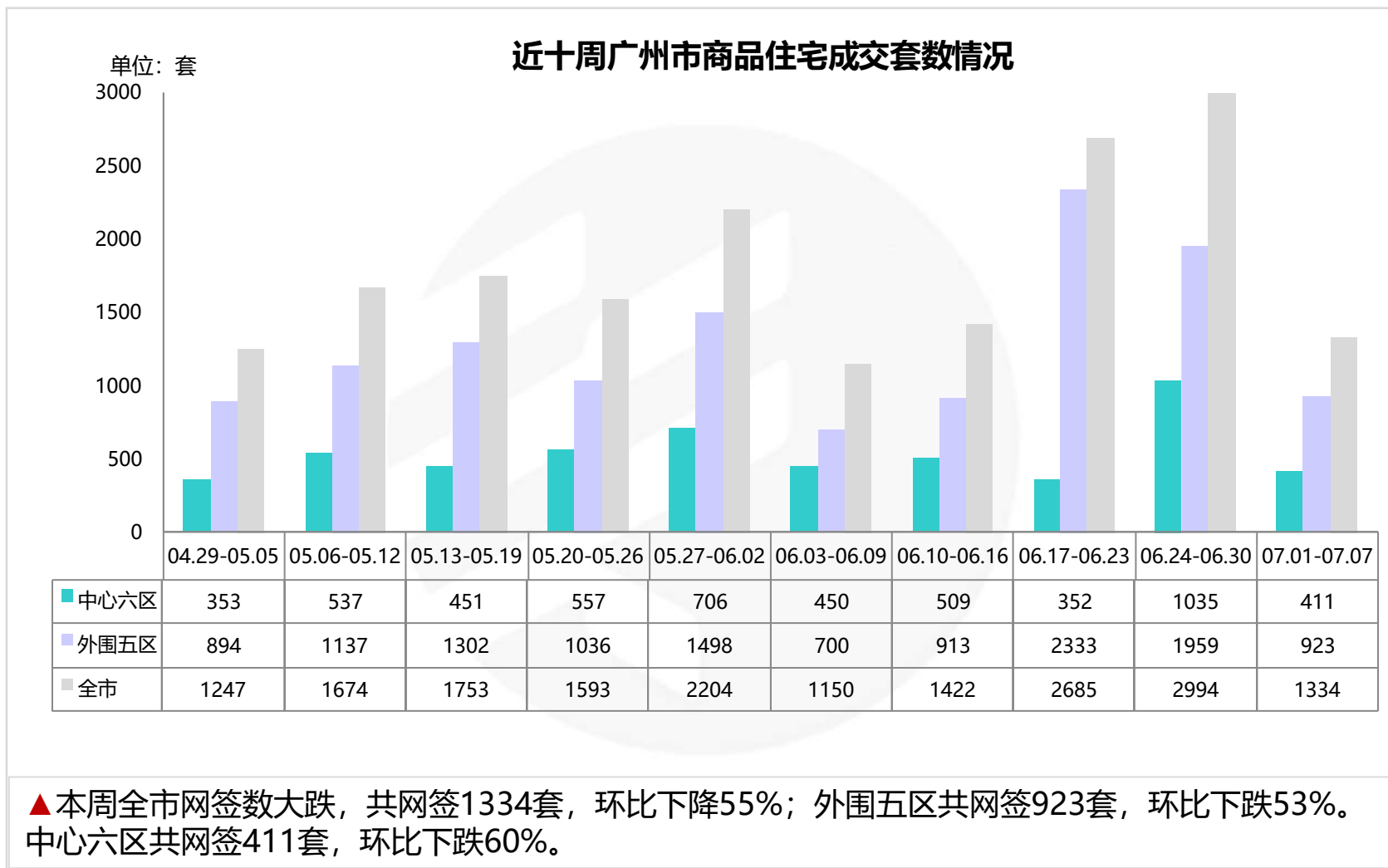
商办新批预售：本周商业少量供应 办公暂无新批预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
增城	方圆云山诗意	商业1#	1	10	378
合计			1	10	378

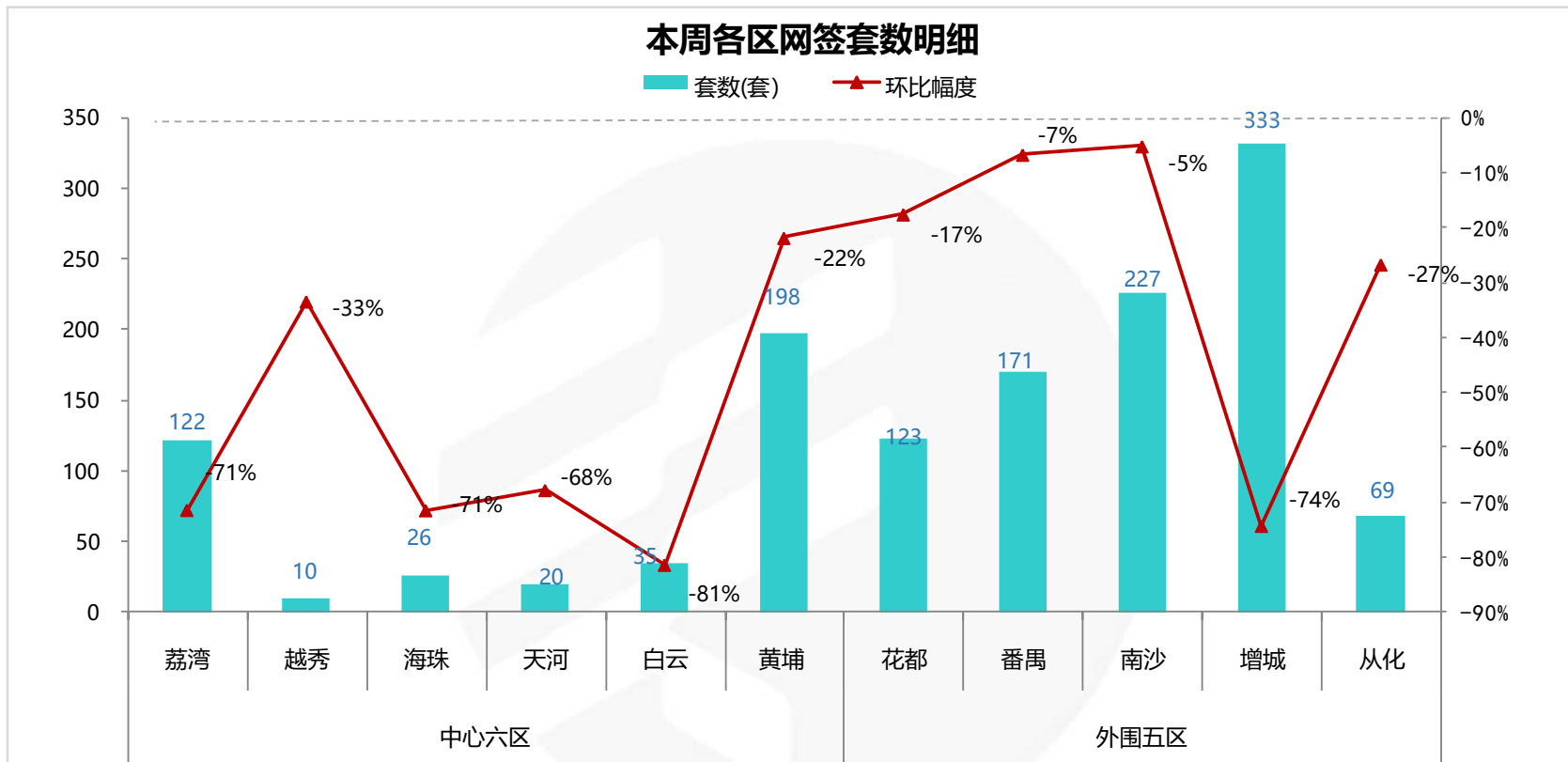
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
本周办公暂无新批预售					

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

全市网签量走势：本周网签全线下跌 全市环比下跌55%



本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签数全线下跌，全市十一区齐降。中心六区：天河区网签20套，环降68%；白云区本周网签35套，网签套数环降81%；海珠区网签26套，下降71%；黄埔区网签198套，环比下跌22%；越秀区网签10套，环降33%，荔湾区网签122套，下跌71%。

▲ 外围五区：增城区共网签333套，环比大幅下跌74%；南沙区网签227套，环降5%；番禺区网签171套，环跌7%；花都区网签123套，下降17%；从化区网签69套，环降27%。

新推动态：本周增城、南沙三盘齐推 中森名苑低价售罄

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
中森名苑	增城区新塘石新路168号	占地：4.35万㎡ 总建：18.38万㎡	7月6日 (加推)	85-88㎡三房	8号楼, 130套	98*98*98*99	带装修均价19500	成交100%
万科海上明月	南沙自贸区蕉门水道旁	占地：1.05万㎡ 总建：3.29万㎡	7月6日 (加推)	81-87㎡三至四房及复式	A12栋, 39套	/	带装修21000-25000	成交约50%
南沙湾御苑	南沙进港大道和港前大道交汇处	占地：33.08万㎡ 总建：60.74万㎡	7月6日 (加推)	96-140㎡二到三房	14栋, 20套	/	带装修31000	成交约25%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个盘加推

【中森茗苑 2019-7-6 加推情况】



推售货量：新推8栋，面积户型为85-88㎡三房，两梯6户，24层，是次仅推130套，不含天地单位。

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (㎡)	85-89	/
套数 (套)	130	130

推售价格：带装修均价19500元/㎡，最低18888元/㎡，最高约20000余元/㎡

成交情况：成交约130套，去化100%

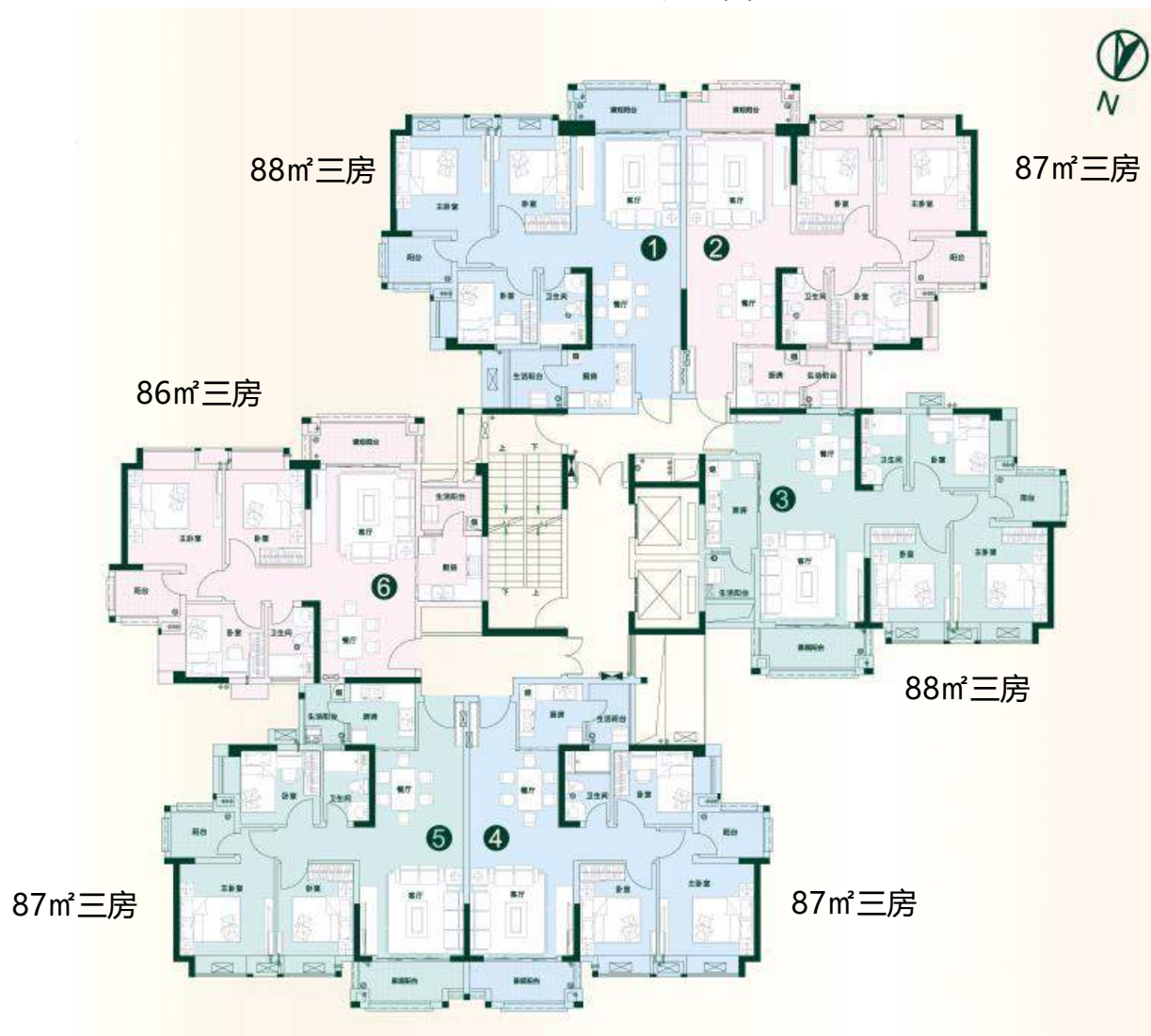
优惠折扣：开盘3个98折，准签99折

备注：

1、项目此前在售9栋，带装修售价约21000元/㎡，新推8栋售罄后，当天下午加推9栋约20套一口价单位，且价格较此前有明显优惠。

增城：中森茗苑户型图

8-22层平面户型图



南沙：重点个盘加推

【万科海上明月 2019-7-6 加推情况】



推售货量：

本周加推A13栋81-87㎡三至四房及复式

户型配比：

户型	大三房	四房 (复式)	合计
面积(㎡)	81	84-87	4329
套数(套)	/	/	39

成交均价：带装修21000-25000元/㎡

优惠折扣：/

去化情况：去化约50%。

南沙：万科海上明月户型图



81m²大三房



84m²复式四房



87m²复式四房

南沙：重点个盘加推

【南沙湾御苑 2019-7-6 加推情况】



加推

在售

售罄

推售货量：

本周加推14栋96-140㎡20套单位

户型配比：

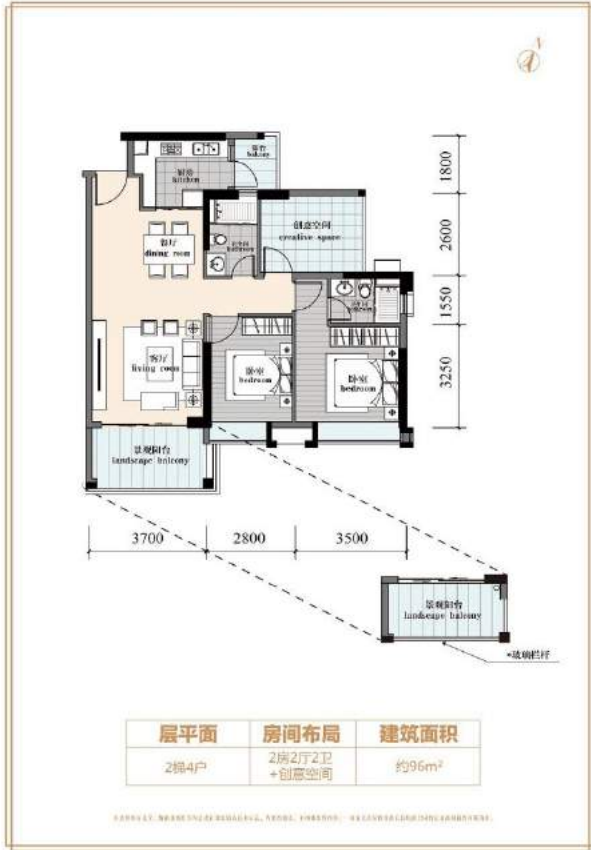
户型	二房	三房	合计
面积(㎡)	96	139	/
套数(套)	/	/	20

成交均价：带装修均价31000元/㎡

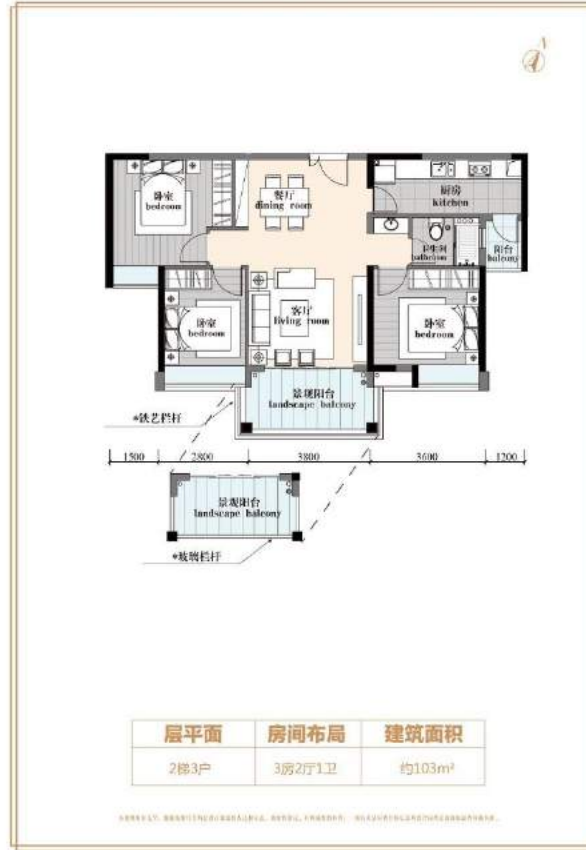
优惠折扣：/

去化情况：去化约25%

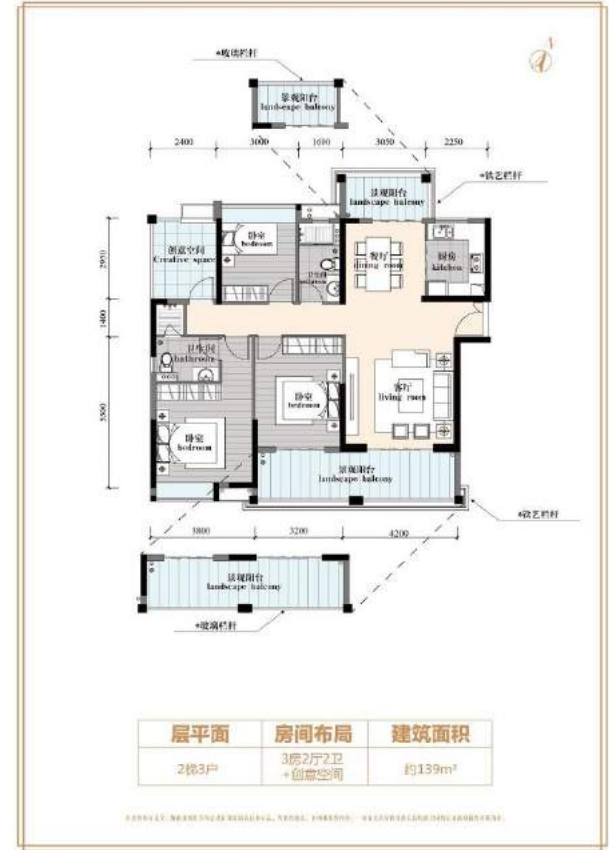
南沙：南沙湾御苑户型图



96m²二房



103m²三房



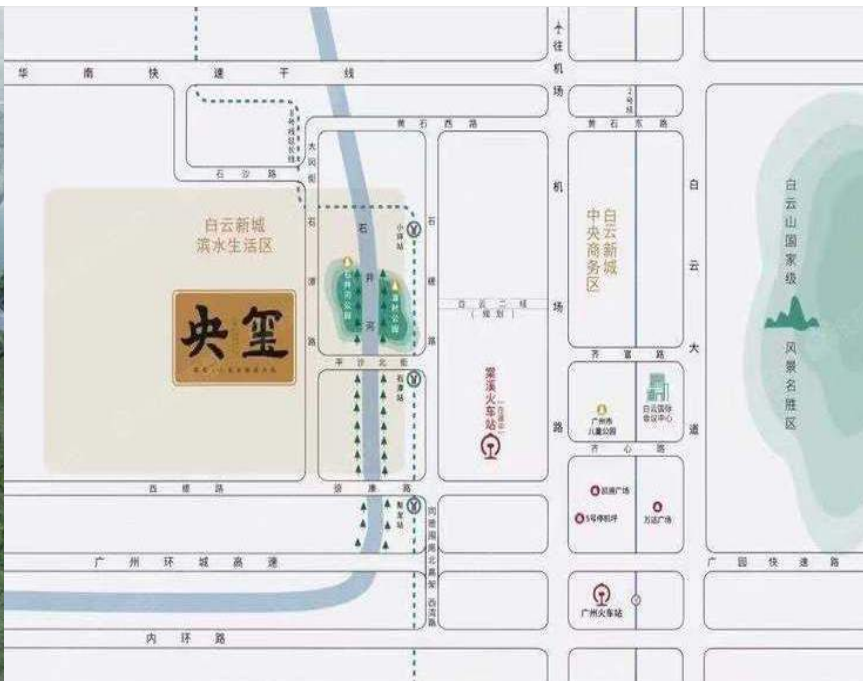
139m²三房

本周重点楼盘营销动态

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
白云	建发九龙仓央玺	开放样板房并认筹	7月6日2#、5#认筹，开放样板房，并有品牌家电抽奖等三重礼，产品涵括99-127m ² 三至四房。
增城	峰尚九里	开放营销中心	项目于7月7日开放营销中心，产品涵括77-123m ² 三至五房。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

白云：建发九龙仓央玺开放样板房



项目位置：石潭路444号

占地面积：4.56万m²

建筑面积：13.43万m²

项目基础信息：厦门建发广州首个项目，由11栋洋房组成，共1050户。

项目动态：

▲ 7月6日2#、5#99-127m²三至四房认筹、开放全新样板房，并有品牌家电抽奖等三重礼。

白云：建发九龙仓央玺户型图



119m²N+1四房

增城：峰尚九里开放营销中心



位置：增城中新镇广河高速中新出口中新科创园旁（标准地名：华发尚峰花园）

规模：占地约5.7万m²，建筑面积约24.77万m²。

基础信息：项目两宗地地块分别由华发集团和华润置地于去年夺得，楼面地价分别为11090元/m²和11089元/m²。两房企联袂打造国际生态社区。项目由13栋高层洋房组成，双排布局，“一轴两环多组团设计”。

项目动态：

▲项目于7月7日开放营销中心，产品涵括77-123方三至五房。

增城：峰尚九里户型图

87㎡2+1三房



98㎡3+1四房



85㎡2+1三房



123㎡4+X五房



77㎡2+1三房



99㎡3+1四房



增城：峰尚九里现场图片





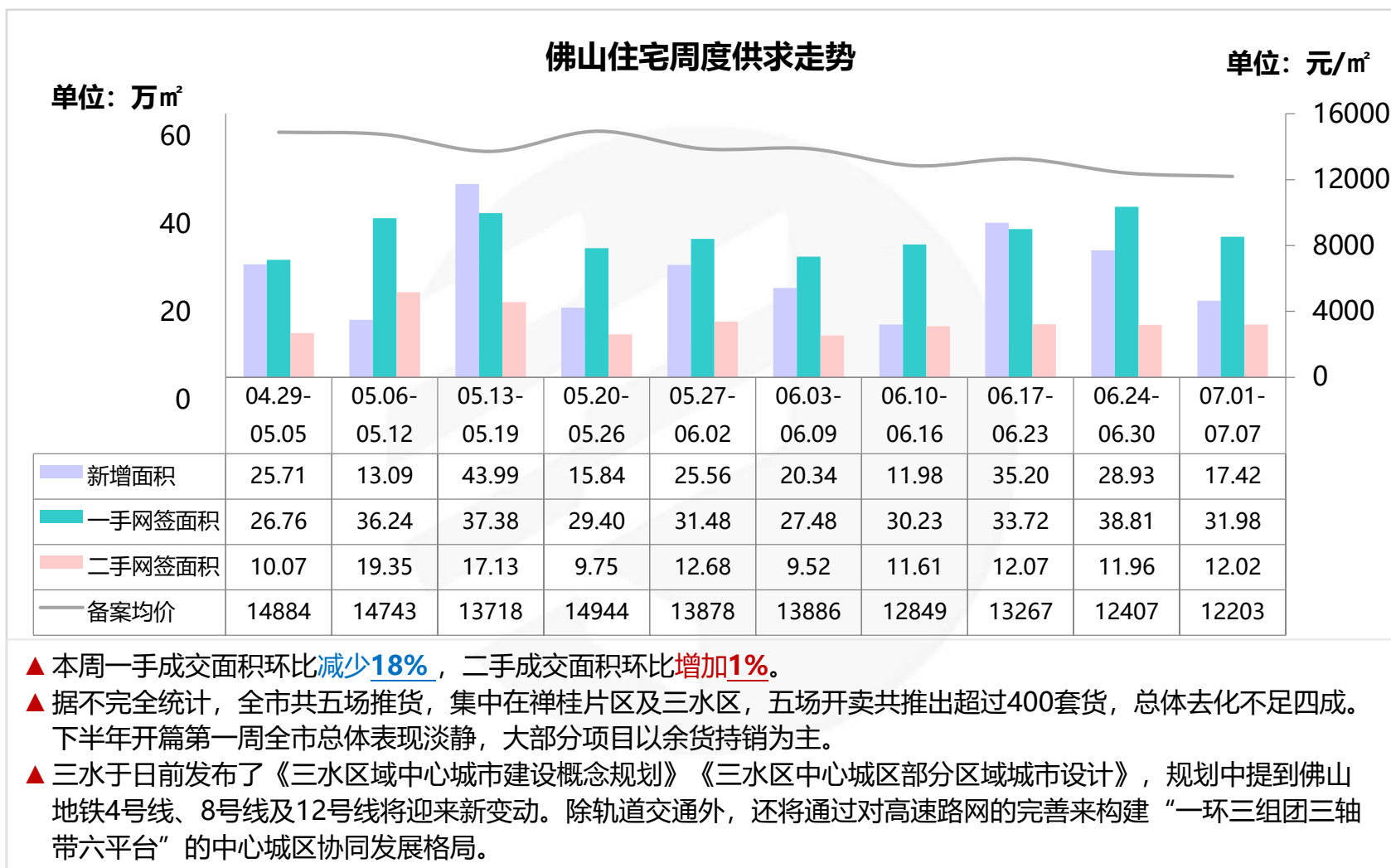
3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

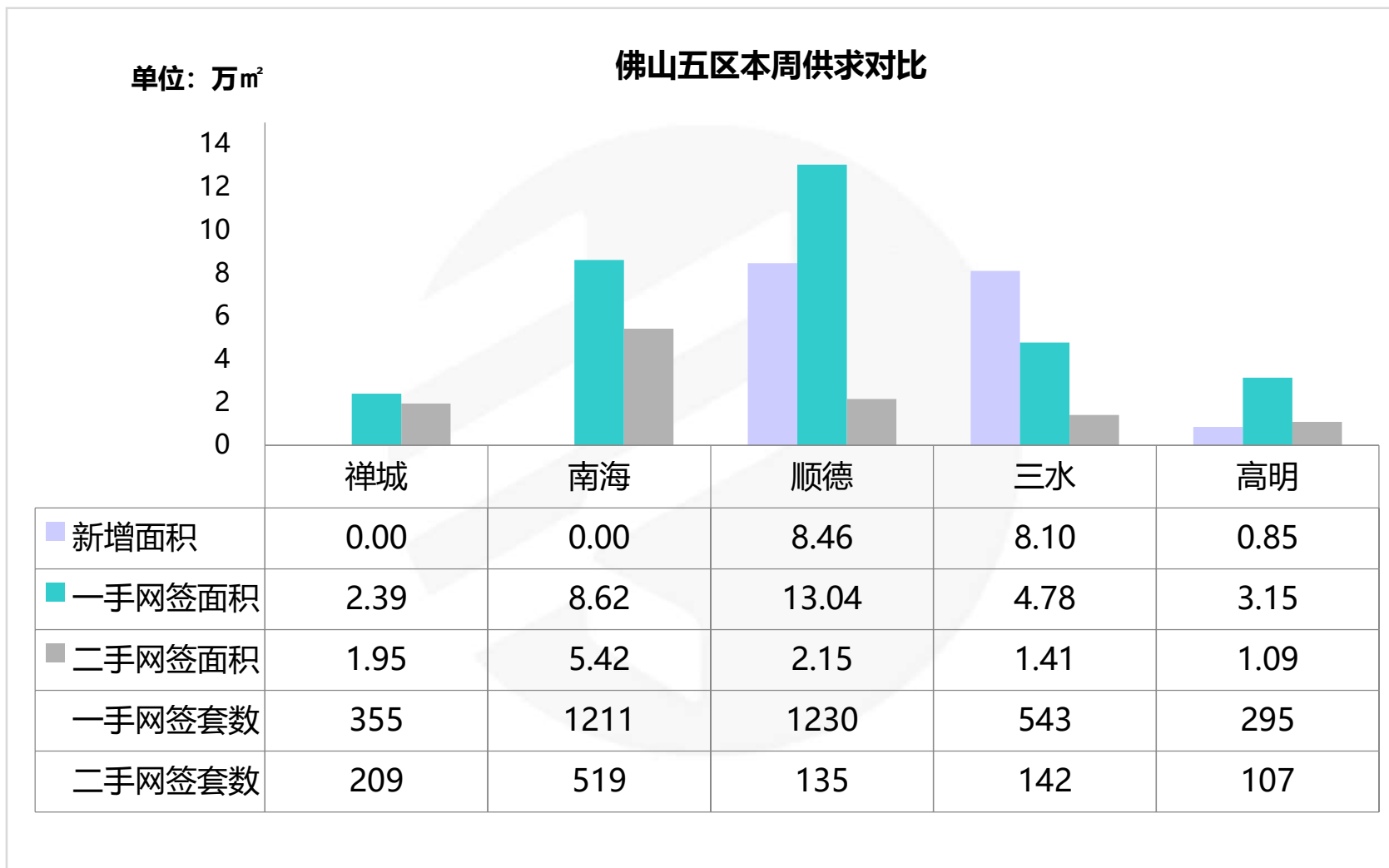
全市下半年开局以余货持销为主 三水发布城市建设概念规划

摘要：本周禅城南海缺席新增；五场推货集中在禅桂片区及三水区，总体去化不足四成；三水发布《三水区域中心城市建设概念规划》《三水区中心城区部分区域城市设计》。

住宅：下半年开篇全市交投淡静 三水城市建设规划首披露



住宅：顺德、三水两区新增预售均破8万方



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
顺德	中海云麓公馆	2019/7/1	2座, 13座, 18层/2梯2户; 23座, 24座, 18层/2梯2户	四房/132-140	144	2.00
顺德	中海云麓公馆	2019/7/3	5座, 6座, 7座, 8座, 18层/2梯2户	四房/144	144	2.07
顺德	大良珑滨嘉园	2019/7/4	6栋, 18层/2梯5户; 7栋, 18层/2梯5户	三房/90-97 四房/110	168	1.60
顺德	碧桂园凤凰湾	2019/7/5	凤曦苑6栋, 7栋, 25层/2梯6户	三房/88-97 四房/105	288	2.80
三水	金融街·金悦府	2019/7/3	5座, 17层/2梯4户	四房/118-119	64	0.76
三水	保利中央公园	2019/7/5	中景33座, 27层/2梯6户	三房/90-96	156	1.44
三水	龙光碧桂园悦府	2019/7/5	9座, 31层/2梯4户	三房/90-98 四房/114	120	1.18
三水	融创·浅水湾	2019/7/5	7座, 29层/2梯3户	四房/120-160	84	1.18
三水	融创·浅水湾	2019/7/5	5座, 29层/2梯4户	三房/105-123 四房/139	112	1.38
三水	中昂翠屿湖	2019/7/5	二期9座, 28层/2梯4户	三房/92 四房/109	108	1.08



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水	中昂翠屿湖	2019/7/5	二期19座, 28层/2梯4户	三房/92 四房/109	108	1.08
高明	招商熙园	2019/7/3	32、33、34座, 11层/1梯2户	四房/120 五房/247-253	64	0.85
合计					1560	17.41

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	城北	滨江首府	2019/7/6	2座	80	三房/95 四房/121-127	18500-19500 (建面带装修)	认筹99折*开盘99* 折*准签99折	28%
禅城	绿岛湖	世茂望樾	2019/7/6	2座	125	复式三房/95 复式四房/110-120	19000-20000 (建面毛坯)	开盘98折	32%
南海	平洲	富丰君御	2019/7/6	14座 (01,02户型)	88	三房/90 四房/165	24000-27000 (建面毛坯)	认筹97折*开盘98* 折	30%
三水	三水新城	保利中央公园	2019/7/6	中景33座 (部分梯腿)	78	90-97	11000-12000 (建面带装修)	暂无折扣信息	63%
三水	江南新区	御江南	2019/7/6	36座 (03/04单元)	62	97	9700-10000 (建面毛坯)	无折扣	29%
合计					433	合计			36%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	顺德	美的绿城凤起兰庭	84578	611	71446	11838
2	顺德	碧桂园凤凰湾	10890	64	8116	13419
3	顺德	顺德华侨城	8304	6	3312	25075
4	三水	御江南	7771	72	7324	10611
5	南海	时代水岸	7730	28	3048	25360
6	高明	美的鹭湖森林度假区	6509.99	38	4621	14086
7	顺德	合景天銮	6114	27	3175	19255
8	南海	越秀星汇瀚府	5871	20	2098	27990
9	高明	龙光玖龙府	5728.64	63	6442	8893
10	禅城	卓越浅水湾	5510	23	2358	23367

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。)

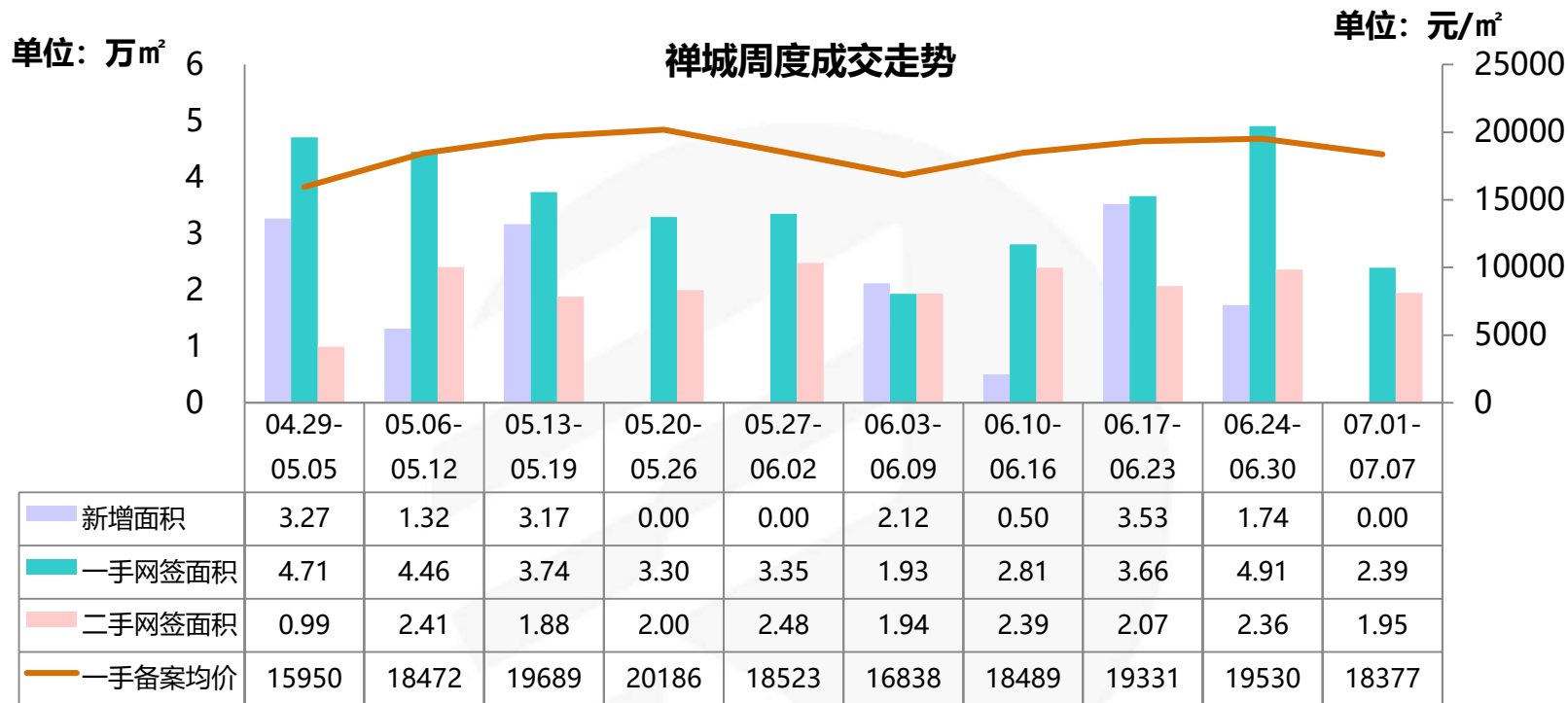
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
11	禅城	合景新鸿基泮景	5274	26	2925	18031
12	顺德	华侨城云邸	5184	21	2366	21909
13	南海	时代领峰	4930	23	2653	18581
14	南海	保利诺丁山	4810	18	1885	25513
15	南海	龙光玖龙湖	4417	35	3408	12961
16	南海	云山峰境	4095	35	3865	10596
17	南海	宏宇天御江畔	4051	16	1978	20479
18	禅城	新福港鼎峰	3371	20	2211	15246
19	顺德	星英半岛	3318	11	1701	19509
20	南海	恒大金名都	3013	11	1109	27175
合计			188457	1157	136041	13853

数据来源：经纬【中国】市场研究中心（备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。）

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**55%**，成交面积环比**增加32%**，成交均价环比**增加4%**。

禅城：两盘齐推开启下半年楼市 富力旧村改造走进湾华村



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少51%，二手成交面积环比减少18%。
- ▲ 2019年已过半，禅城上半年在传统营销节点的一波小刺激下整体交投热度有所升温，去货表现亦较为可观。7月初启，城北和绿岛湖两盘加推表现平稳，推售均价亦无大幅变化，各大项目继续以平稳走货为主。
- ▲ 近日，富力湾华旧村改造咨询中心揭牌开张，湾华村位于禅城城南、亚艺商住板块内，靠近佛山地铁2/3号线换乘站湾华站，地理位置优越。目前板块内可供宅地和在售项目均较少，旧村改造成功将会释放一定商住用地供应新房市场。

禅城：重点个盘开卖

城北【滨江首府2019-7-6开盘情况】



推售货量：2座，21层/2梯4户，共80套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95	121-127	9382
套数 (套)	20	60	80

推售价格：18500-19500元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：认筹99折*开盘99折*准签99折

开卖情况：当日成交28% (约22套)

客户构成：桂城3成，禅城3成，广州4成

备注：项目一期规划共16栋洋房，以90-120m²户型为主，此次加推2座与1座基本无异，且本次推售价格及去化对比上一次加推持平。

禅城：滨江首府户型图

建面约95m²



建面约121m²



建面约127m²



禅城：重点个盘开卖

绿岛湖【世茂望樾2019-7-6开盘情况】



推售货量：2座，32层，单数层2梯5户，双数层2梯3户，共125套

户型配比：

户型	复式四房	合计
面积 (m ²)	112-125	15453
套数 (套)	125	125

推售价格：19000-20000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：开盘98折

开卖情况：当日成交32% (40套)

客户构成：禅城4成，南庄3成，桂城1成，广州1成，其它1成

备注：项目共规划5栋住宅和1栋配建人才住房，项目具有特色的园林景观以及居住品质，本次加推实用率高的改善型复式产品，推售均价基本持平。

禅城：世茂望樾户型图

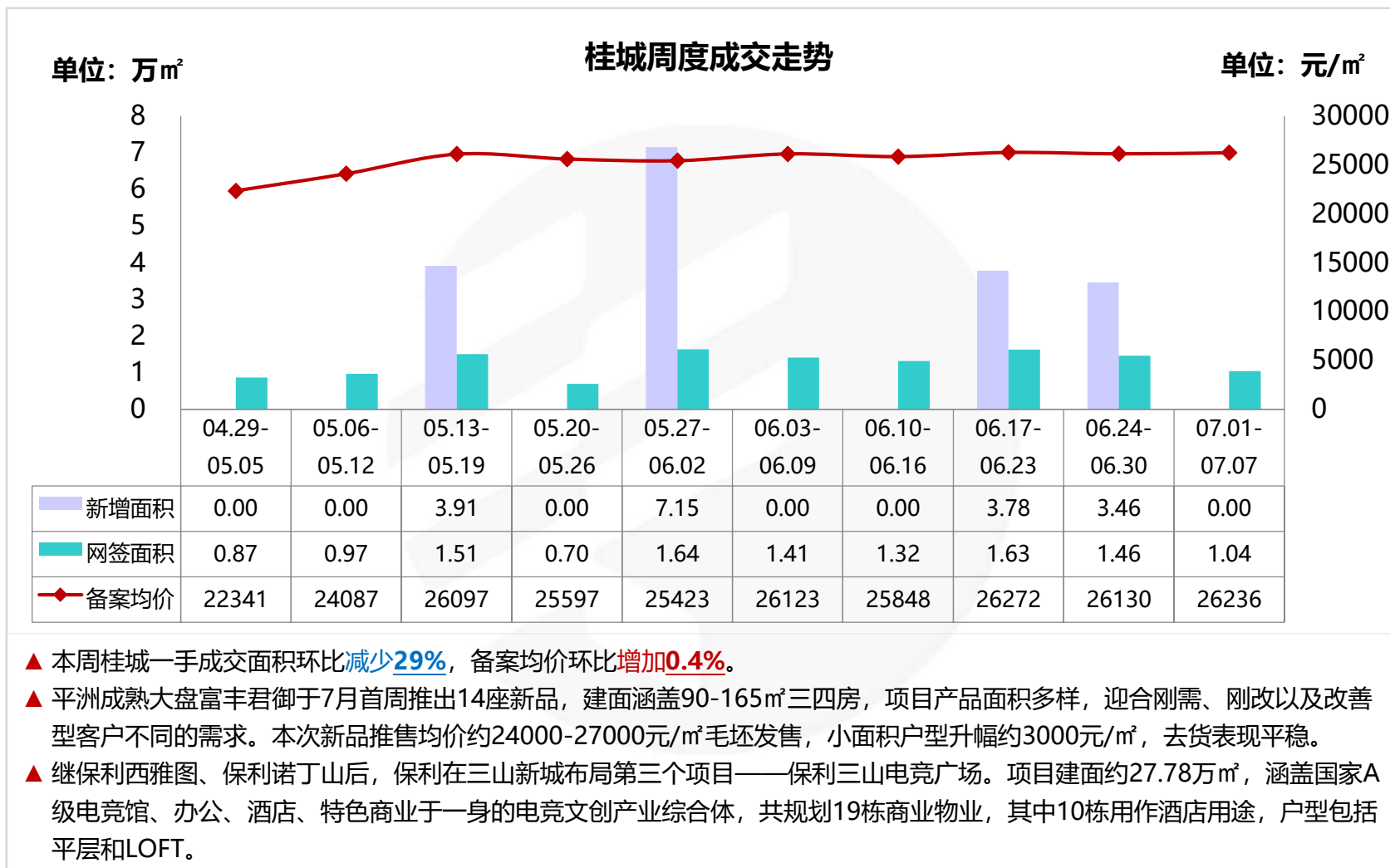
建面约110m²上层



建面约110m²下层



桂城：富丰君御再度加推 保利将建三山电竞产业中心



桂城：重点个盘开卖

平洲【富丰君御2019-7-6开盘情况】



推售货量：14座（01,02户型），46层/2梯4户，共88套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	90	165	11223
套数（套）	44	44	88

推售价格：24000-27000元/㎡（毛坯）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：认筹97折*开盘98折

开卖情况：当日成交30%（约26套）

客户构成：广州占8成，桂城本地2成

备注：项目规划共22栋高层住宅以及2万㎡的特色商业街区，此次加推的14座，相比之前90㎡户型推售价格上升约3000元/㎡，广州客户占整体成交比例较多，整体去化基本持平。

桂城：富丰君御户型图



(图片来源：富丰君御楼书)

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城南	龙光天阙	活动信息	07.01-07.07 送奶茶, 电影票, 私宴, 自助餐, 砸金蛋
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	07.01-07.07 热带鱼鱼缸diy
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	07.01-07.07 水果派送、艺术伞diy
	信业阳光城檀悦	活动信息	07.01-07.07 小“糠”生活-浪漫香遇之旅
	世茂望樾	活动信息	07.01-07.07 送大家电
新城北	合景新鸿基珑景	活动信息	07.01-07.07 国风小少年
平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	07.01-07.07 砸金蛋、茶歇活动

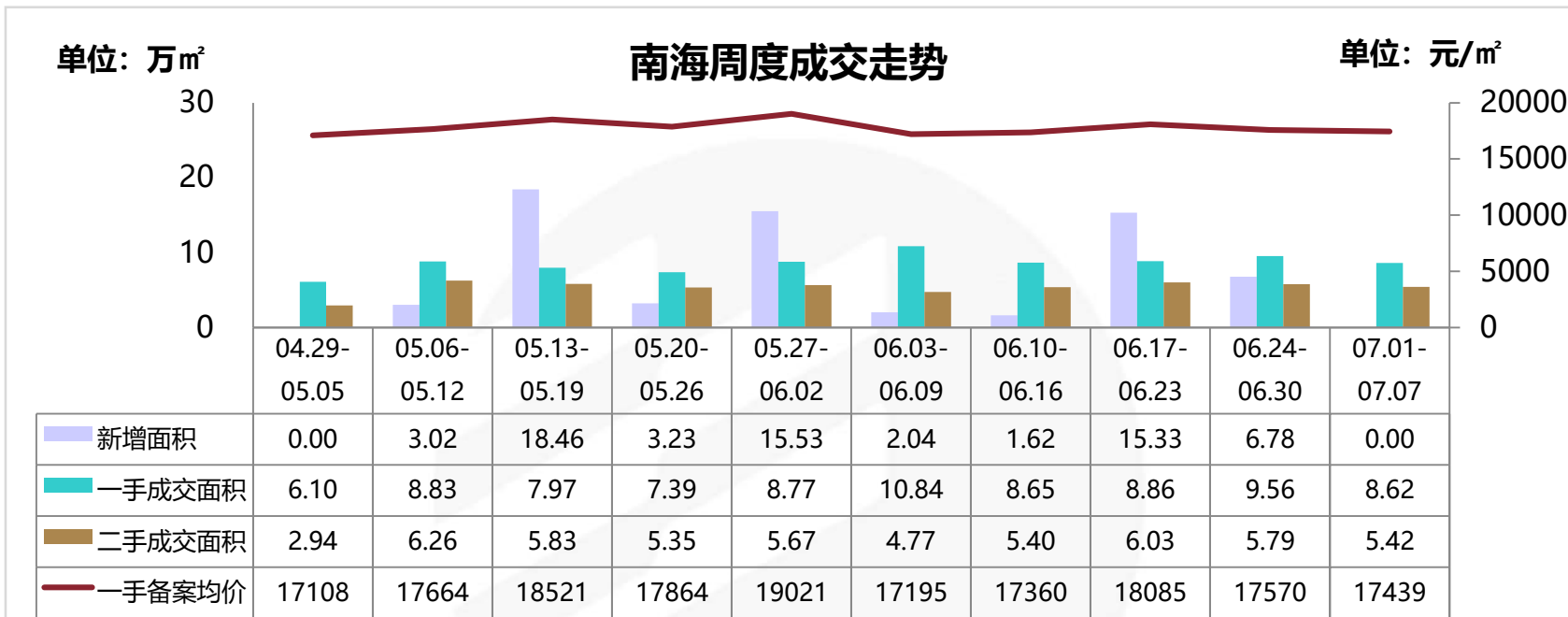
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2019-7月	普君新城·华府II	3座	180	95-125	23000-25000/带装修	吹风价
2019-7月	龙光天阙	3座	124	98-120	21000-25000/带装修	吹风价
2019-7月	绿城桂语兰庭	2座	93	100-143	26000-28000/带装修	——
2019-7月	华润置地玖悦	1座	119	95-129	16000-17000/毛坯	——
合计			516套			

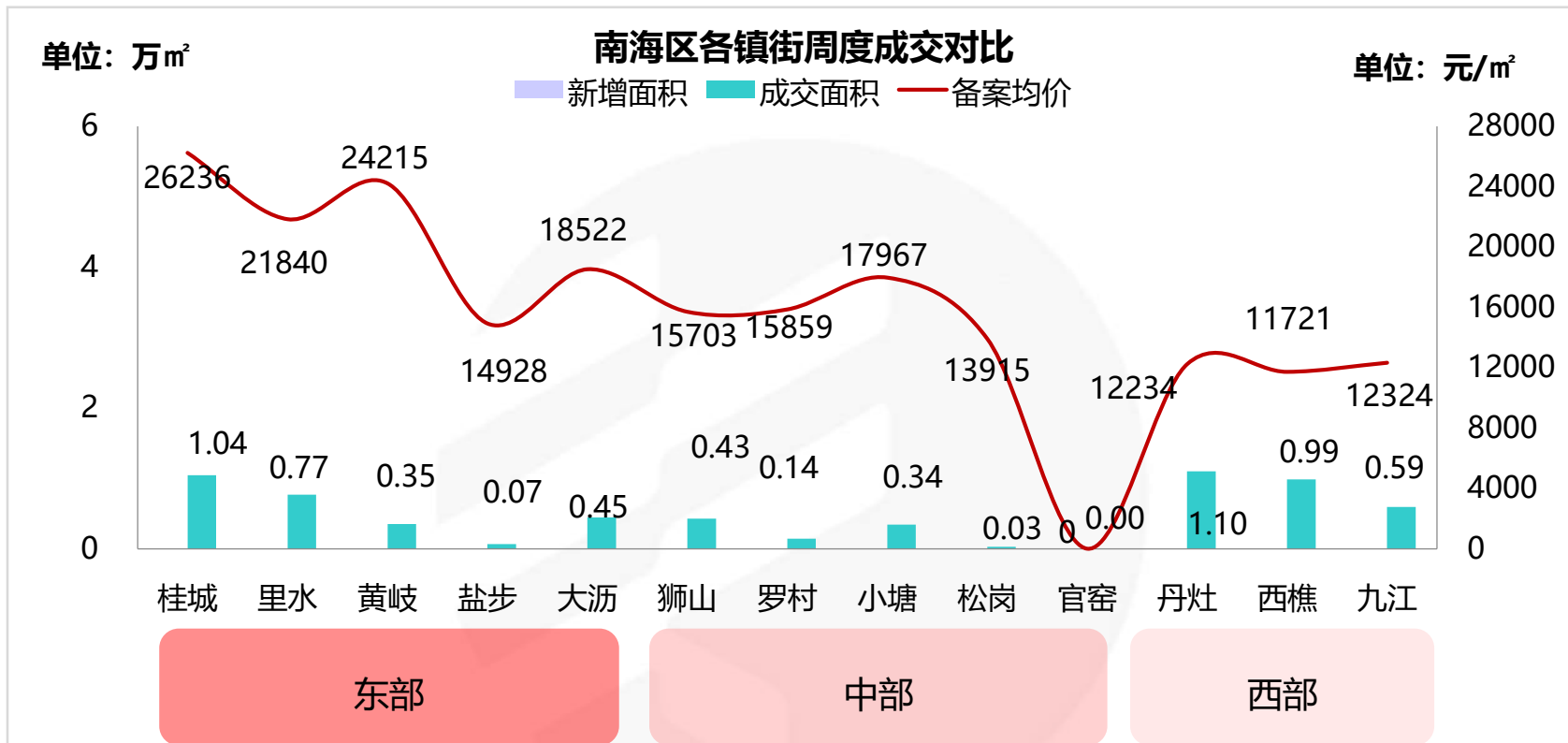
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：下半年首周市场交投冷清 时代里水洲村项目规划出炉



- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少10%，二手成交面积环比减少7%。
- ▲ 进入下半年首周，南海区整体市场交投遇冷，新增供应为零，重要楼盘动态稀少，各项目以持销余货为主，整体入场成交量价维持平稳。
- ▲ 时代里水洲村项目规划出炉，据悉，项目备案名时代冠峰苑，推广名为时代天境，拟建9栋32-34层的超高层住宅，还将规划一处18班的幼儿园，可容纳学生540人；根据公示，项目总占地约6.7万m²，分为A、B两区开发，其中A区占地5.8万m²，规划1904户，B区占地0.9万m²，规划364户，整个项目预计规划2268户。

南海：各镇街周度成交对比



▲ 日前，《南海区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2019-2025）》（意见稿）出炉，本次共划定城市更新统筹片1177个，总面积55998.6公顷，更新统筹片平均面积48.1公顷，分为东部、中部及西部城市更新三大片区，重点涵盖了金融高新区、平洲、大沥、盐步以及三龙湾综合创新集聚区等区域；《规划》提出，南海区城市发展方面以加快推进三大片区城市结构的塑造和完善为重点，实现三大片区的协同发展。



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
小塘	首创禧悦台	活动信息	7.6-7.7 清凉一夏，果力全开
	时代领峰	活动信息	7.6-7.7 粉色泳池趴
丹灶	奥园上林一品	活动信息	7.6-7.7 趣味企鹅套圈圈、刺激冰爽大挑战
	龙光玖龙湖	活动信息	7.6-7.7 水上乐园，小小科学家
九江	招商悦府	活动信息	7.6-7.6 抓鱼活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：即将开卖项目

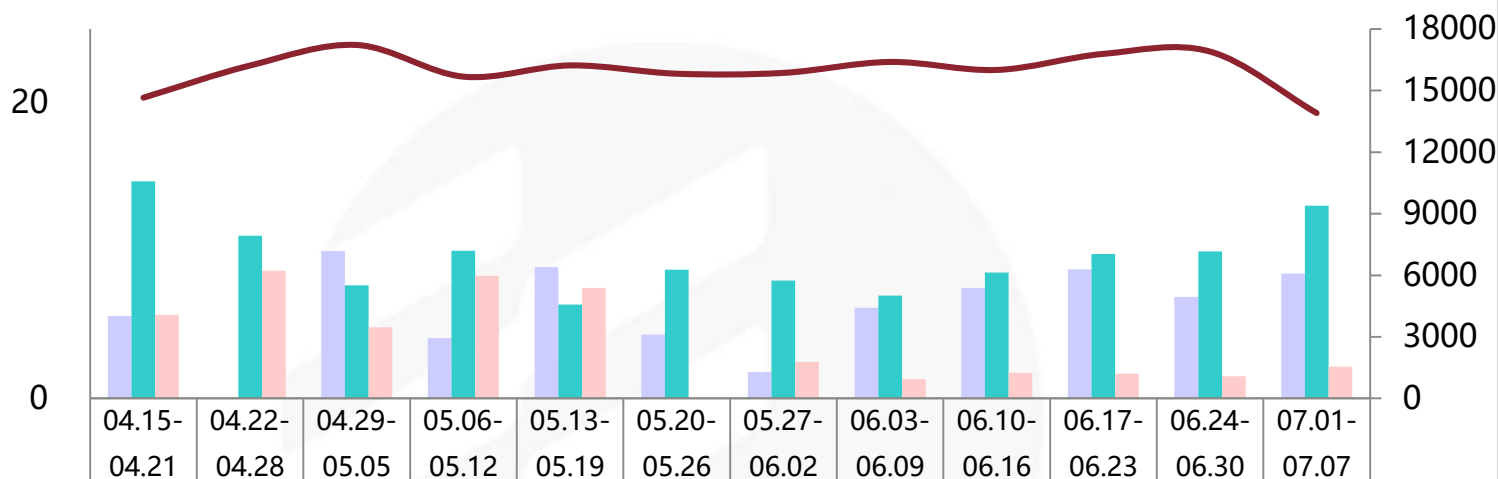
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年7月	碧桂园金辉坚果社区	1、2座	172	85-116	16000-18000/带装修	——
2019年7月	时代家	6座	180	94-117	21000-23000/带装修	——
2019年7月	龙光玖御湖	36-40座	55	110-159	17000-19000/带装修	——
2019年7月	保利茉莉公馆	16座	124	95-140	16000-17000/带装修	——
2019年7月	海逸桃花源记	28座	124	91-117	13000-14000/毛坯	——
2019年7月	国瑞华庭	4、5座	184	88-120	14000-15000/毛坯	——
2019年7月	碧桂园翡翠湾	19、20座	264	101-132	9000-10000/带装修	——
2019年7月	弘阳·时光天樾	14座叠墅	18	148-257	15000-16000/毛坯	——
合计			约1121套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：下半年开端交投较淡静 大部分项目以持销余货为主

单位：万m²

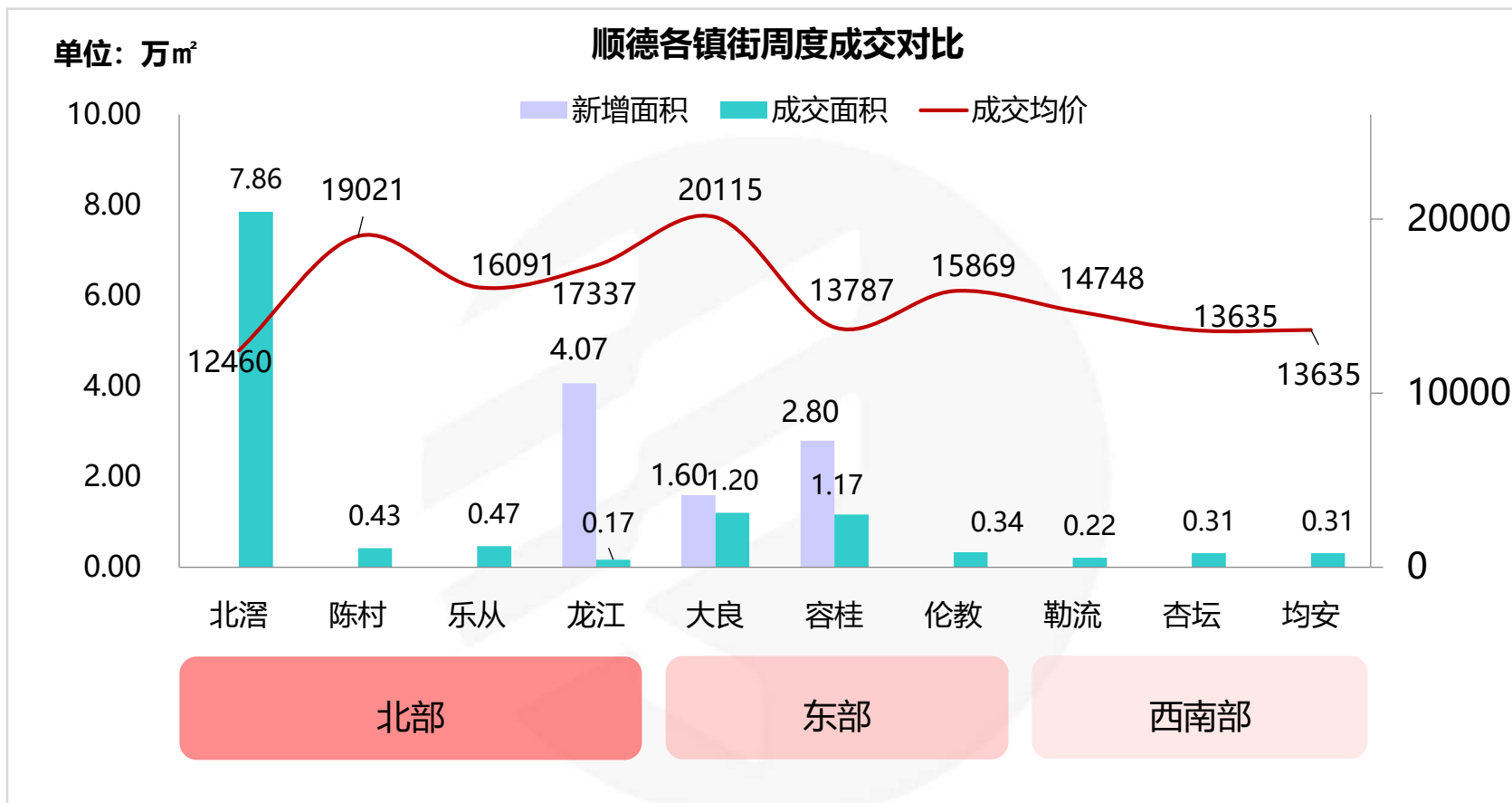
顺德周度成交走势



	04.15-04.21	04.22-04.28	04.29-05.05	05.06-05.12	05.13-05.19	05.20-05.26	05.27-06.02	06.03-06.09	06.10-06.16	06.17-06.23	06.24-06.30	07.01-07.07
新增面积	5.58	0.00	9.96	4.09	8.88	4.32	1.78	6.14	7.49	8.74	6.87	8.46
一手成交面积	14.70	11.00	7.66	9.99	6.35	8.72	7.97	6.97	8.52	9.77	9.95	13.05
二手成交面积	5.65	8.65	4.81	8.30	7.49	0.00	2.48	1.31	1.73	1.68	1.50	2.15
一手成交均价	14660	16224	17221	15682	16229	15826	15865	16397	16007	16788	16903	13914

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加31%**，二手成交面积环比**增加43%**。
- ▲ 步入下半年的第一周，全区交投较淡静，部分项目有暖场活动，总体市场以持销余货为主。
- ▲ 大良五沙珑滨嘉园首获预售，项目规划有9栋住宅及游泳池，预计在本月可推货入市。项目所在的顺德科技工业园配套有社区医院、五沙小学、五沙幼儿园等配套。

顺德：各镇街周度成交对比



▲ 本周北滘美的绿城凤起兰庭有超7万方人才住房获网签，成为全区网签主力。龙江中海云麓公馆获超4万方预售，预计将在本月加推。目前龙江在售项目较少，除中海云麓公馆外还有美的西江府在售，而纯新盘德江御府或将在年内入市，补充龙江货量。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
勒流	顺德龙光玖龙府	活动信息	7.6-7.7 小小探险家
大良	中惠璧珑湾	活动信息	7.6-7.7 现场茶歇, 成交砸金蛋赢家电大礼, 麦当劳暖场
	保利碧桂园悦公馆	活动信息	7.6-7.7 成交砸金蛋, 来访送西瓜
	龙光玖龙郡	活动信息	7.6-7.7 舞斗场, 宫廷扇DIY
	万科金域滨江	活动信息	7.6-7.7 英式茶歇, 冲锋艇泳池party, 成交砸6个金蛋
	华侨城云邸	活动信息	7.6-7.7 真人娃娃机、夏日沙冰特饮diy、海洋蛋糕diy、砸金蛋
容桂	颐安灏景湾	活动信息	7.6-7.7 来访抽奖, 来访送西瓜

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年7月	金茂碧桂园正荣府	16座,22座,30座,26座,19座,38座,34座	38	别墅	—	—
2019年7月	怡翠晋盛泰园	3座	85	建面137-140	18000-20000/建面带装修	—
2019年7月	润汉幸福汇广场	1座	110	建面113-152	17000-20000/建面带装修	—
2019年7月	恒大江湾	8栋	100	建面106-123	14000-16000/建面带装修	—
2019年7月	美的中交翰诚	3座	124	建面94-115	14000-16000/建面带装修	—
2019年7月	碧桂园美的水木清华	1座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	—
合计			约 572套			

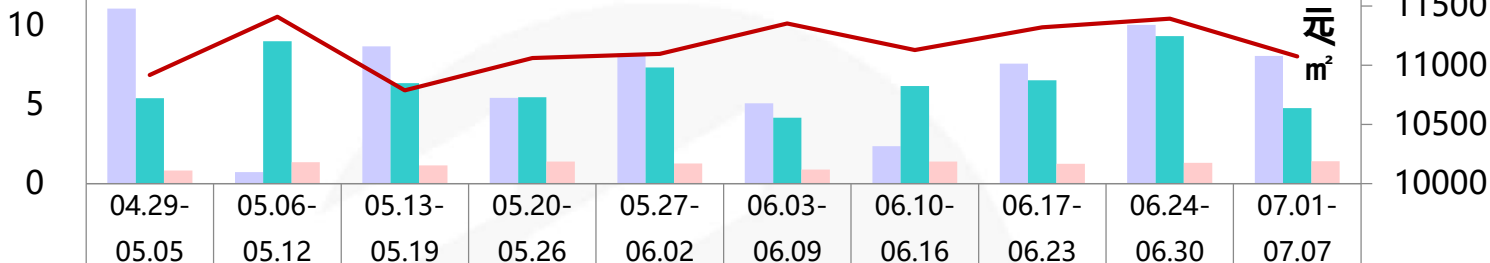
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一手网签量有所回落 两盘自然加推去化表现尚可

单位：万 m^2

三水周度成交走势

单位：元 m^2



- ▲ 本周三水一手网签面积环比减少49%，二手网签面积环比增加8%。
- ▲ 年中冲刺后首周，一手网签量有所回落，二手网签量小幅增加；新增供应方面，共5盘获批约8.1万方新增预售，其中片区价格标杆项目金融街·金悦府继年初首开后今获批5座预售，预计近期将有加推开卖动作。
- ▲ 伴随着多个项目获批预售，加推开卖同样接踵而至，据不完全统计，本周保利中央公园自然加推中景33座2/3/5梯腿，均价约11500元/ m^2 ，当日去化约65%，表现尚可；另外御江南同样再有加推36座03/04单元，后续去化平稳。
- ▲ 进入下半年，预计市场成交走势依旧维持平稳为主，置业热点以中心板块为主导，但整体价格短期内浮动不大。



三水：重点个盘开卖

三水新城【保利中央公园2019-7-6开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量： 中景33座（2/3/5梯脚），27层/2梯6户，共78套

户型配比：

户型	三房	合计
面积（㎡）	90-97	7202
套数（套）	78	78

推售价格： 11000-12000元/㎡（带装修）

开卖方式： 自然加推

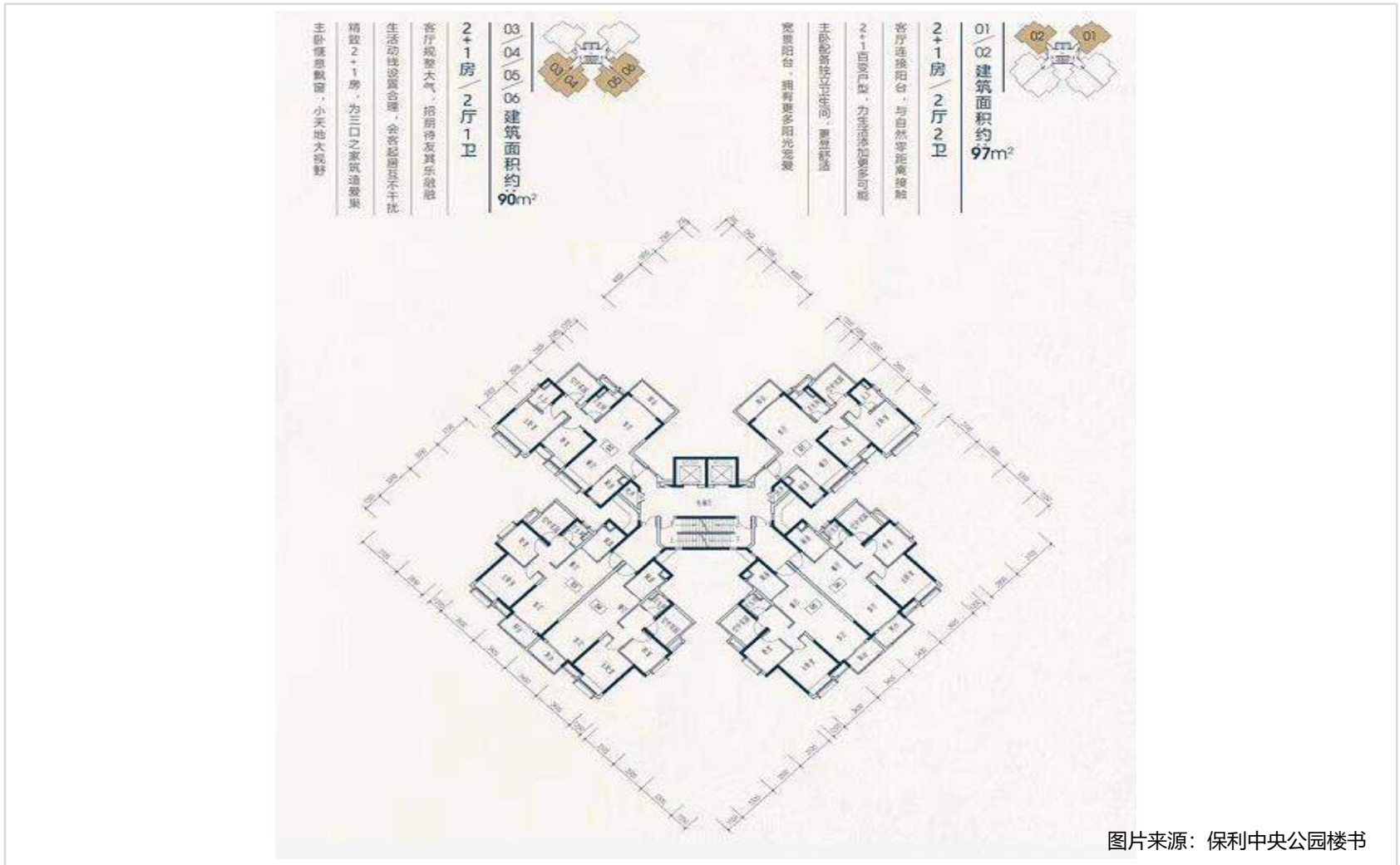
折扣优惠： 暂无折扣信息

开卖情况： 成交63%（约49套）

客户构成： 三水本地客占比约5成，其余佛山各区和广州客为主

备注： 本次自然加推保利中景花园33座部分梯腿，由于位置靠近轻轨，均价较上月加推中景39座下调约800元/㎡，当日去化约63%，表现尚可。

三水：保利中央公园户型图



三水：重点个盘开卖

江南新区【御江南2019-7-6开盘情况】



推售货量： 十六区36座(03/04单元)，32层/2梯4户，共62套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	97	6014
套数 (套)	62	62

推售价格： 9700-10000元/m² (毛坯)

开卖方式： 自然加推

折扣优惠： 无折扣

开卖情况： 当日成交29% (约18套)

客户构成： 广州客户为主，占比约7-8成

备注： 本次开卖36座03/04单元，共62套，价格较此前加推32座上涨约200元/m²，均以毛坯发售，前期无蓄客动作，为自然加推，当日去化约18套，但后续去化速度较为平稳。

三水：御江南户型图

三房户型建面约97 m²



图片来源：贝壳找房

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	常乐府	活动信息	7.1-7.7 水果节
	创雄华府	活动信息	7.1-7.7 一元家电拍卖会
	新城招商·誉府	活动信息	7.1-7.7 暖场活动
南山	三水奥园尚居	活动信息	7.6-7.7 暑期英语名师课堂

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-7月	时代倾城	10栋	144	95-127	7200-8500/带装修	——
2019-7月	招商樾园	9/10座	28	138-154	12000-13000/带装修	吹风价
2019-7月	三水时代云图	6座	180	84-97	6800-7300/带装修	吹风价
2019-7月	旭辉江山	28座	74	89-117	12500-13000/带装修	——
2019-7月	颐安天朗名庭	3座	128	89-108	11500-12000/毛坯	吹风价
2019-7月	中南远洋·漫悦湾	12座	240	90-116	13500-14000/带装修	——
2019-7月	博雅滨江	21座	128	112-129	9600-9800/毛坯	——
2019-7月	时代南湾	17座	186	107-134	13000-14000/带装修	吹风价
2019-7月	龙光玖誉府	8座	120	96-113	11000-11500带装修	吹风价
合计			约1228套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）

高明：新货供应节奏减缓 杨和两盘位居网签套数榜前两位



- ▲ 本周高明一手网签面积环比减少**38%**，二手网签面积环比增加**10%**。
- ▲ 进入下半年首周，一手网签量有所回落，二手网签量小幅增加；新增供应方面，仅招商熙园一盘获批预售，新增面积约0.85万方，目前高明市场在售货量较充足，市场去化速度较为平缓。
- ▲ 年中冲刺过后，据不完全了解，本周无重点个盘开卖加推，多盘以持销余货为主，期间伴随有暖场活动和推出一口价单位等；值得一提的是，本周网签套数TOP10榜上，杨和与西江新城板块多个项目强势霸榜，其中杨和两盘龙光玖龙府和美的鹭湖森林度假区表现突出，位列榜单冠亚军。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和	佛山美的城	活动信息	7.1-7.7 智乐益夏
	阳光城·丽景公馆	活动信息	7.1-7.7 业主一日游
荷城	富星半岛	活动信息	7.1-7.7 一口楼特价单位
明城	恒大山湖郡	活动信息	7.1-7.7 水枪大战
	金科集美天辰湾	活动信息	7.1-7.7 环球美食暖场
西江新城	翡翠西江	活动信息	7.1-7.7 一口价单位

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-7月	招商熙园	32/33/34座	64	120-253	8500-9000/带装修	——
2019-7月	东山佳园	4/5/6座	154	90-130	——	——
2019-7月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
2019-7月	龙光·金辉优步学府	2座	76	95-115	8600-8800/带装修	——
2019-7月	翡翠西江	1座	168	96	11500-12000/带装修	——
2019-7月	佛山美的城	8座	96	138-140	7900-8500/带装修	——
2019-7月	龙光玖龙府	1座	120	96-113	8900-9100/带装修	——
2019-7月	敏捷三和府	2座	96	94-129	8000-8300/带装修	——
2019-7月	美的明湖	4座	125	106-132	11500-12000/带装修	——
合计			约971套			

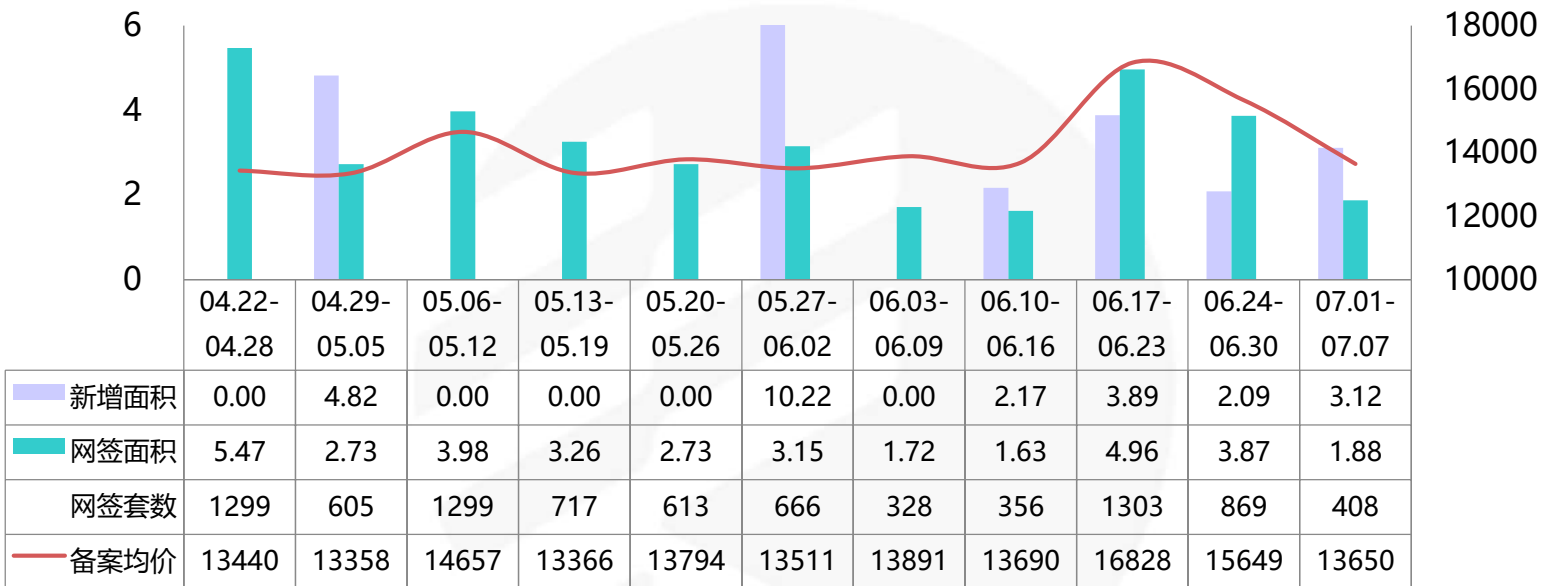
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：顺德再获新增供应 供求量持续领跑五区

佛山商业公寓周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比减少53%，成交面积环比减少51%，成交均价环比下跌13%；
- ▲ 本周佛山公寓市场新增744套，全部来自顺德乐从物联创智谷。交投方面，随着千灯湖项目前期积压网签释放完毕，缺乏支撑点的情况下，整体网签拦腰回落超5成。下半年伊始，全市各项目网签表现成色不足，本周全市网签套数达双的项目仅8个，且主要集中在禅城城北、顺德东部；南海自4月份出台风险告知书以后，对区域公寓去化造成明显抗性，部分客户流失到禅城顺德。

商业公寓：佛山周度备案金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 城北	敏捷金谷国际	2889	53	2564	11268	含LOFT
2	顺德 大良	力合阳光城云谷	2303	42	1762	13072	LOFT, 带装修
3	禅城 季华东	绿地璀璨天城	1684	20	902	18670	含LOFT, 带装修
4	禅城 旧城区	时代云图	961	14	653	14717	带装修
5	禅城 季华西	碧桂园世纪滨江	917	13	631	14532	LOFT, 带装修
6	禅城 旧城区	兆阳O立方	872	9	463	18834	部分带装修, LOFT, 带 返租
7	顺德 大良	龙光玖龙郡	816	16	670	12180	LOFT, 带装修
8	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	808	3	459	17605	带装修
9	顺德 伦教	新协力华南汽车大楼	703	9	799	8798	——
10	禅城 季华西	东基童梦天下	548	9	396	13838	含LOFT, 带装修
合计			12501	188	9299	13444	——

备注：排名统计不含万科项目。
备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业公寓：7.3嘉信深蓝开放营销中心



项目位置：佛山市禅城区岭南大道东侧

占地面积：约0.54万m²

建筑面积：约3.17万m²

项目基础信息：项目由1栋楼组成，采用风车型设计，楼高22层，4梯22户，涵盖37-74m²两三房LOFT公寓，层高为4.5米，部分单位带阳台。负一、负二为地下停车场，一至三层为商业，四至二十二层为LOFT公寓，三层楼顶带露天泳池。根据规划，本项目用地性质为商业办公物业，自持比例达12%（不含地下车位），自持时间至少5年。

项目动态：

▲ 7月3日开放营销中心和公寓样板房

商业公寓：嘉信深蓝户型图



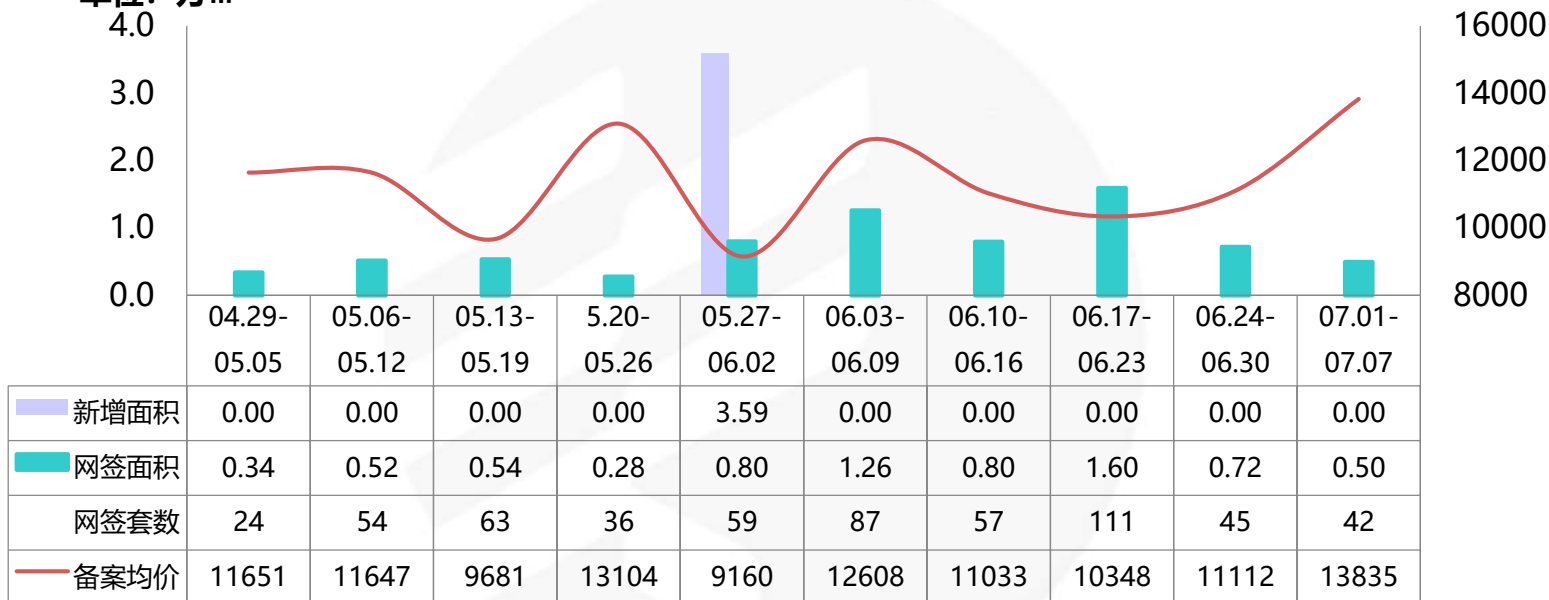
图片来源：功夫房产

写字楼：佛山绿地中心再获大面积网签 禅桂新项目支撑量价

佛山写字楼周度成交走势

单位：万 m^2

单位：元/ m^2



▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少7%**，成交面积环比**减少31%**，成交均价环比**上涨25%**；

▲ 本周写字楼市场仍然保持零新增。网签方面，本周成交以禅桂新优质写字楼项目为主，其中佛山绿地中心和中国德国港延续6月的表现，于本周再获大面积网签，拉升全市均价。

写字楼：佛山周度备案金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 季华东	佛山绿地中心	3840	13	2769	13868	——
2	顺德 乐从	中国德国港	1539	17	1026	15006	——
3	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	463	2	230	20156	——
4	南海 千灯湖	招商置地中心	280	3	191	14687	——
5	顺德 伦教	尚湖湾	251	3	201	12489	——
6	顺德 陈村	金铝花园	217	1	227	9541	——
7	顺德 乐从	德富置业大厦	216	2	264	8175	——
8	顺德 大良	顺德新能源汽车小镇	106	1	89	11967	——
合计			6912	42	4996	13835	——

备注：排名统计不含万科项目。

备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

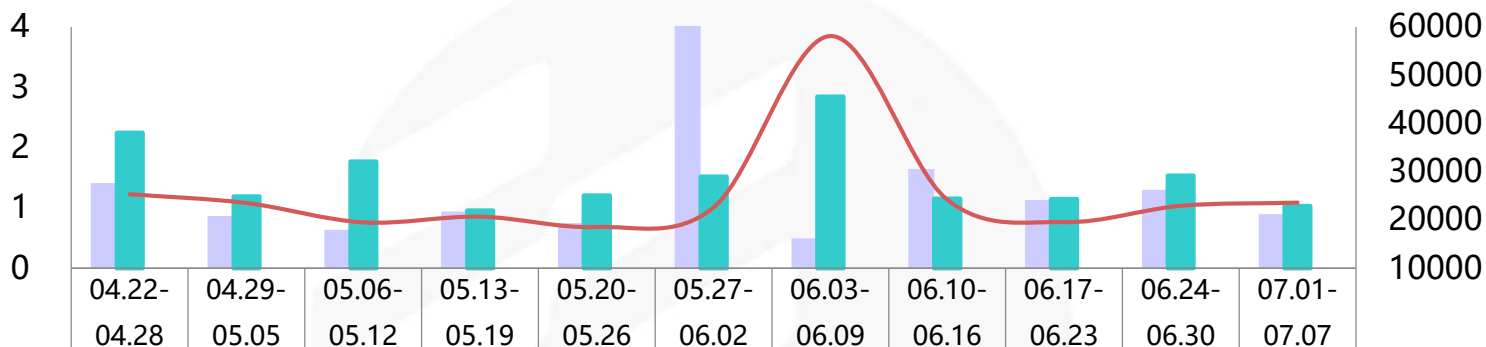
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：整体维持平稳状态 南海顺德多点开花

佛山商铺周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



	04.22-04.28	04.29-05.05	05.06-05.12	05.13-05.19	05.20-05.26	05.27-06.02	06.03-06.09	06.10-06.16	06.17-06.23	06.24-06.30	07.01-07.07
新增面积	1.41	0.86	0.64	0.94	0.75	9.33	0.50	1.64	1.13	1.30	0.90
网签面积	2.25	1.19	1.77	0.96	1.21	1.52	2.85	1.15	1.15	1.54	1.03
网签套数	295	206	228	187	222	412	422	191	165	205	168
备案均价	25363	23541	19528	20711	18561	22628	58107	24235	19587	22960	23615

▲ 本周佛山商铺市场成交套数**减少18%**，成交面积环比**减少33%**，成交均价环比**上涨3%**；

▲ 本周佛山商铺市场3项目共获新增46套，分别为顺德物联创智谷、保利中悦花园和三水融创浅水湾。网签表现方面，顺德、南海和三水多点开花，其中顺德以3千多m²的网签量成为五区之首，三水南海表现相近，均获2.5-2.7千m²的网签量；在三水雅居乐雅湖半岛大面积网签影响下，本周三水备案均价呈结构性下行至1.7万元/m²的水平。

商铺：佛山商铺周度备案金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德 伦教	新协力汽车产业园	2674	38	885	30209	——
2	三水 三水新城	雅居乐雅湖半岛	1975	18	1334	14801	——
3	顺德 容桂	天晋商业大厦	1948	3	558	34912	——
4	顺德 乐从	中海新城公馆	1888	1	584	32324	——
5	南海 大沥	天海城市花园	1373	7	702	19563	——
6	南海 桂城	城智大厦	1083	1	361	29997	——
7	顺德 北滘	美的绿城凤起兰庭	763	1	180	42398	商墅
8	三水 三水新城	旭辉江山	703	5	254	27721	——
9	高明 西江新城	勤天汇广场	700	6	229	30603	——
10	禅城 季华东	星星凯旋国际	682	4	243	28066	——
合计			13789	84	5330	25872	——

备注：排名统计不含万科项目。
备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
顺德	乐从	物联创智谷	2019/7/3	5栋	商铺	8	47-2169	4166
顺德	乐从	物联创智谷	2019/7/3	5栋	商业公寓	744	31-77	31173
顺德	大良	保利中悦花园	2019/7/5	A区9座	商铺	3	853-1124	3149
三水	三水新城	融创·浅水湾	2019/7/5	5座, 7座	商铺	35	38-62	1650

备注：新增预售不含万科项目。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	楼盘活动	7.1-7.7水果派送、艺术伞diy
禅城	旧城区	兆阳O立方		7.1-7.7多肉植物DIY
禅城	新城北	合景新鸿基泷景		7.1-7.7国风小少年
南海	千灯湖	富力国际金融中心		7.1-7.7垂直马拉松
顺德	新城	金海M-city		7.1-7.7捞鱼
顺德	大良	力合阳光城云谷		7.1-7.7清空购物车

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Kate、Liew

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Rod、Kingmen、Sola、Kiga、Anita

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 惠州 · 珠海 · 江门 · 清远 · 韶关 · 广西 · 湖南 · 山西 · 上海 · 澳大利亚 · 马来西亚



广州地址：广州市越秀区东风东路761号
丽丰中心23楼04-07室
电话：(020) 83560280
传真：(020) 83561860
邮箱：gd@kingswick.cn



佛山地址：佛山市南海区桂澜中路23号
南海万科广场写字楼10楼04-06室
电话：(0757) 83218338
传真：(0757) 83218138
邮箱：fs@kingswick.cn